

# CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE "CASA DELLE CULTURE"

## TRA

Il **Comune di Cosenza**, P.IVA 00301390795 - C.F. 00347720781, con sede legale in Piazza dei Bruzi, n. 1, 87100 Cosenza, nella persona di **Francesco Giovinazzo**, in qualità di Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, domiciliata per la carica presso la sede dell'Ente (di seguito denominato *Comune o Amministrazione o Concedente*),

## E

il **Teatro in Note**, Società Cooperativa ar.l. Onlus, C.F. 02379660786 - P.IVA 02379660786, con sede legale in Via Mario Mari n. 16, 87100 Cosenza (CS), nella persona di **Saveria Segreti**, in qualità di legale rappresentante pro tempore, domiciliata per la carica presso la sede legale (di seguito denominato *Concessionario*),

## PREMESSO CHE

- il Comune è proprietario dell'immobile "**Casa delle Culture**", sito in Cosenza, Corso Telesio, identificato catastalmente al foglio 22, particelle 245, 518, 519 e 554, di cui all'allegata planimetria;
- la Società Cooperativa a r.l. Onlus "Teatro in Note" ha presentato domanda a valere sull'Avviso Pubblico del Comune di Cosenza "STRATEGIA URBANA COSENZA - RENDE, ASSE III – COMPETITIVITÀ DEI SISTEMI PRODUTTIVI", approvato con determinazione dirigenziale Registro Generale n. 431 pubblicata il 16/03/2023, per la realizzazione di un intervento relativo alla Azione 3.3.2 – Operazione 1A - Interventi afferenti alla gestione e alla valorizzazione degli spazi di Casa della Culture, richiedendo la contestuale localizzazione dell'iniziativa presso l'immobile "Casa delle Culture";
- la Società Cooperativa ar.l. Onlus "**Teatro in Note**", giusta determinazione n. 1393 del 17.07.2023. è risultata beneficiaria, a valere sulle risorse stanziare con il suddetto Avviso Pubblico del Comune di Cosenza di un contributo di Euro 200.000,00, a fronte di una spesa ammissibile prevista di Euro 250.000,00, per la realizzazione di un Progetto denominato "**AGORA**" volto a realizzare la "Progettazione e avvio delle attività di gestione e valorizzazione di Casa delle Culture" da localizzare presso l'immobile "Casa delle Culture";
- che in data odierna la società ha sottoscritto l'atto di adesione e obbligo, per come previsto dal suddetto Avviso;
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta al fine di prenderne atto e darvi esecuzione, è stato approvato lo schema della presente convenzione autorizzandone la sua sottoscrizione;

## LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

### ART. 1 - PREMESSA

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente Atto.

### ART. 2 - OGGETTO

Il Comune, di seguito *Concedente*, concede in uso temporaneo alla Società Cooperativa ar.l. Onlus, "**Teatro in Note**" (di seguito denominato *Concessionario*), l'immobile "Casa delle Culture", sito in Cosenza, Corso Telesio, identificato catastalmente al foglio 22, particelle 245, 518, 519 e 554, di cui all'allegata planimetria e nello stato d'uso documentato nella dettagliata documentazione fotografica, anch'essa allegata, nonché dai disegni progettuali di cui all'appalto aggiudicato con

determinazione dirigenziale reg. gen. n. 112 del 26/01/2023 che si richiamano integralmente e formano parte integrante del presente atto, per le finalità previste nel Progetto denominato "AGORÀ", redatto dalla predetta Società e oggetto di finanziamento che si richiama per formare parte integrante del presente atto, volto a realizzare la "Progettazione e avvio delle attività di gestione e valorizzazione di Casa delle Culture".

Il *Concessionario* si impegna a rispettare la destinazione d'uso dell'immobile convenuta nel presente Atto, pena il diritto di recesso immediato del *Concedente*.

### **ART. 3 - DURATA**

La concessione in uso dell'immobile "Casa delle Culture" ha una durata pari a tre anni, salvo eventuali proroghe, per come consentito dalle norme, appositamente sottoscritte dalle Parti, a decorrere dalla data di **Consegna Generale**, risultante da apposito verbale tra le parti (da sottoscrivere entro e non oltre il 10/12/2023), dell'immobile da parte dell'Amministrazione ad ultimazione di tutti i lavori previsti nell'intervento infrastrutturale "Recupero Funzionale, Riuso e Allestimento di Edifici e Spazi nel Centro Storico di Cosenza per la Realizzazione di Spazi per Incubatore di Idee e Laboratori Creativi, Co-Working, Co-Living. Casa delle Culture" ed in eventuali varianti, finanziato dal Programma "Agenda Urbana Cosenza-Rende" con Fondi POR Calabria FESR/FSE 2014/2020.

La Consegna Generale, per come sopra specificata, è preceduta da uno o più Verbali di Consegna Parziale, in funzione dell'ultimazione di singoli lotti funzionali che ne consentano l'utilizzo con ingresso autonomo e senza interferenze con le lavorazioni in corso.

Fino alla Consegna Generale dell'immobile, il Comune avrà l'obbligo di sorveglianza e di controllo degli accessi nella struttura, fatte salve le porzioni dell'immobile oggetto di verbale di consegna parziale.

Analogamente, alla data di scadenza dovrà essere redatto apposito verbale di riconsegna dell'immobile, previo verbale di consistenza da redigere in accordo tra le parti entro 60 giorni prima della scadenza.

### **ART. 4 - CORRISPETTIVO**

Per il primo anno, tenuto conto del necessario periodo di avviamento delle attività con relative spese e ricavi non quantificati, non è previsto alcun canone annuo di concessione.

Per il secondo e terzo anno il canone verrà stabilito sulla base dei risultati di gestione ottenuti. In presenza di verificati risultati di gestione negativi, nessun canone è dovuto.

### **ART. 5- TICKET DI UTILIZZO**

Alla luce dei miglioramenti intervenuti nella Casa delle Culture, sia strutturali che di acquisto di attrezzature ed arredamenti, per l'utilizzo delle varie aree della struttura e/o per i servizi che verranno offerti al pubblico, dovrà essere rispettato il pagamento del seguente "*ticket di utilizzo*"

- € 400,00 al giorno per le sale grandi per eventi teatrali/laboratoriali/mostre/concerti/eventi formativi/cinema (con aumento del 20% nei giorni di sabato, domenica, festivi e prefestivi);
- € 250,00 al giorno per le sale piccole per eventi teatrali/laboratoriali/mostre/concerti/eventi formativi/cinema (con aumento del 20% nei giorni di sabato, domenica, festivi e prefestivi);
- € 250,00 per servizi di supporto nella gestione degli eventi;
- Noleggio attrezzatura presente nella casa della cultura (sedie, pedana, leggio ecc.)
  - € 2,50 cad.sedia;
  - € 2.000,00 pedana per eventi;
- € 2.000,00 al giorno affitto di più sale per la realizzazione di grandi eventi turistici (con aumento del 20% nei giorni di sabato, domenica, festivi e prefestivi);

- € 2,00 Ticket di accesso giornaliero per sala lettura;
- € 20,00 Ticket di accesso mensile per sala lettura.

Eventuali maggiorazioni dei valori su indicati, dovutamente motivati, dovranno essere preventivamente approvate dal Concedente.

In un'ottica collaborativa tra il Comune ed il Concessionario, il Concessionario, su espressa richiesta dell'ente, da ricevere con un preavviso di 7giorni e salvo certificata indisponibilità delle sale per avviata programmazione, dovrà fornire gratuitamente l'utilizzo delle sale per un massimo di n. 15 giorni nel corso dell'anno, per iniziative di pubblico interesse.

#### **ART. 6 - SPESE PER LE UTENZE**

Il Concessionario è responsabile di tutte le utenze (Energia elettrica, acqua) e si impegna ad intestarle a suo nome.

Le utenze telefoniche ed i relativi collegamenti internet saranno intestate al Concessionario.

Il Concessionario si impegna a provvedereditamente al pagamento delle spese relative per tutti gli impianti, ai relativi consumi e al funzionamento degli stessi (elettrici, condizionamento/riscaldamento, elevatori, d'allarme, etc.), necessarie al corretto e regolare funzionamento degli impianti presenti nell'immobile previsti dall'intervento infrastrutturale di cui all'art. 3.

#### **ART. 7 – CONVENZIONE CON PRIVATI**

Il concessionario, previa autorizzazione del Comune, al fine della valorizzazione degli spazi e di incremento della fruizione della struttura stessa, può sottoscrivere accordi con altre realtà imprenditoriali ed enti del terzo settore, congruenti con le finalità la destinazione d'uso dell'immobile per condividere gli spazi della struttura per periodi medio/lunghi, fermo restando la destinazione l'uso dell'immobile e il divieto di subappalto.

Gli accordi dovranno essere trasmessi preventivamente al Concedente per le eventuali verifiche di competenza.

#### **ART. 8 – IMPOSTE COMUNALI**

Il Concessionario per il primo anno, per le motivazioni contenute nell'art. 4, per il primo anno è esonerato dal pagamento di tutte le imposte comunali relative all'immobile pubblico della Casa delle Culture (TARI, etc.). Per il secondo anno e terzo anno l'importo sarà dovuto, tenuto però conto del risultato di gestione.

#### **ART. 9 - INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE**

Sono a carico del Concessionario le spese relative ad ogni intervento di ordinaria manutenzione, necessario per la salvaguardia e conservazione in buono stato dell'immobile e da riconsegnare nello stato di consegna, perfettamente funzionante.

#### **ART. 10 – MODALITA' di REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI**

Il Concessionario è tenuto a realizzare il Progetto agevolato (allegato alla presente con la denominazione "Offerta Casa delle Culture"), di cui alle Premesse, secondo quanto stabilito dall'Avviso pubblico, approvato con determinazione dirigenziale Registro Generale n. 431 pubblicata il 16/03/2023, concernente spese ammissibili pari ad €. 250.000,00, di cui € 50.000,00 a carico del Concessionario.

Con riferimento alla tabella di cui al punto 4.1 "Elenco delle spese" dell'Offerta, contenente l'indicazione delle spese da sostenere per la realizzazione del Progetto, si precisa che le stesse dovranno essere sostenute entro il 30 novembre 2023, ai fini di una corretta rendicontazione.

I preventivi degli arredi e delle attrezzature dovranno essere sottoposti all'accettazione del *Concedente* prima dell'acquisto, per poi consentirne la regolare liquidazione. Il complesso degli arredi e delle attrezzature dovrà essere collocato e mantenuto all'interno di Casa delle Culture per tutto il periodo di durata della presente Convenzione, garantendone cura e funzionalità.

Fino alla Consegna Generale dell'immobile, il Comune avrà l'obbligo di sorveglianza e di controllo degli accessi nella struttura, fatte salve le porzioni dell'immobile oggetto di verbale di consegna parziale.

#### **ART. 11 – RENDICONTAZIONE E PROGRAMMAZIONE ANNUALE**

Entro il 15 novembre di ogni anno il Concessionario dovrà sottoporre alla valutazione dell'amministrazione il programma generale delle attività previste per l'anno successivo, anche in coerenza alla proposta e agli obiettivi del Progetto, per le necessarie determinazioni da comunicare allo stesso Concessionario entro i successivi 20 giorni.

Entro 28 febbraio di ogni anno il Concessionario dovrà trasmettere il dettaglio di tutte le spese/ricavi dell'anno precedente per le dovute determinazioni dell'amministrazione, compresa la coerenza e la verifica delle attività svolte rispetto a quanto previsto, anche con riguardo al raggiungimento degli obiettivi generali e specifici di progetto.

Il mancato adempimento ai due punti precedenti costituisce grave inadempimento della convenzione con immediato recesso della stessa.

Con riferimento alla tabella di cui al punto 4.1 “*Elenco delle spese*” dell'Offerta, si precisa che le stesse dovranno essere acquisite entro e non oltre il 30 novembre 2023, ai fini di una corretta documentazione. I preventivi degli arredi e delle attrezzature dovranno essere sottoposti all'accettazione del *Concedente* prima dell'acquisto. Il suddetto materiale dovrà essere collocato e mantenuto all'interno di Casa delle Culture, pur se di proprietà del *Concessionario*, garantendone cura e funzionalità.

Il personale da utilizzare dovrà garantire la regolare ed adeguata conduzione della struttura, con numero minimo per l'intero periodo di gestione per come previsto nell'offerta, in possesso di adeguata esperienza.

Più in particolare il team di gestione comprenderà:

- Direttrice della struttura;
- N. 1 Direttore Organizzativo;
- N. 2 risorse a supporto delle attività giornaliere.

L'eventuale proposta sostituzione, con analoga esperienza, dovrà essere motivata ed accettata dal *Concedente*.

#### **ART. 12 - RESPONSABILITÀ**

Il *Concessionario*, fino alla Consegna Generale, assume a proprio carico ogni responsabilità civile e patrimoniale per eventuali danni a persone o cose che possano derivare dall'uso del bene immobile oggetto del presente atto con riferimento alle sole parti oggetto di Consegna Parziale, esonerando il *Concedente* da ogni e qualsiasi onere conseguente ai danni stessi.

Il *Concessionario*, dopo la Consegna Generale, assume a proprio carico ogni responsabilità civile e patrimoniale per eventuali danni a persone o cose che possano derivare dall'uso del bene immobile oggetto del presente atto, esonerando il Comune da ogni e qualsiasi onere conseguente ai danni stessi.

All'uopo, il *Concessionario* è tenuto alla sottoscrizione di adeguate polizza (contestualmente alle consegne parziali ed al Verbale di Consegna Generale) per responsabilità civile verso terzi per danni a persone e/o cose derivanti dall'uso dell'immobile o delle attrezzature, nonché a salvaguardia dell'immobile e delle sue attrezzature, valide per tutto il periodo di utilizzo del bene, che sollevi il

*Concedente* da ogni e qualsivoglia responsabilità. Le polizze assicurative, da stipulare con primarie compagnie e da sottoporre preventivamente al *Concedente* per accettazione, non devono essere inferiori ai seguenti massimali:

- € 1.000.000,00 per ogni sinistro, qualunque sia il numero delle persone decedute o che abbiano riportato lesioni personali o abbiano sofferto danni a cose od animali di loro proprietà, ma con limite di € 750.000,00 per ciascuna persona deceduta o che abbia subito lesioni personali, e di € 400.000,00 per danni a cose ed animali, anche se appartenenti a più persone.
- 1.000.000,00 per danni all'immobile, agli arredi e alle attrezzature con riferimento alla tabella di cui al punto 4.1 "Elenco delle spese" dell'Offerta, o di eventuale variante;

### **ART. 13 - RECESSO**

Ciascuna delle parti ha facoltà di recesso anticipato, per gravi motivi e secondo le norme del codice civile, dandone preavviso di sei mesi a mezzo pec o raccomandata A.R.

Il recesso anticipato comporta per il *Concedente* la restituzione dell'eventuale corrispettivo versato in misura proporzionale al periodo non goduto e salva ogni facoltà di rivalsa dell'Ente concedente per eventuali danni emergenti, per il *Concessionario* l'immediato rimborso dei benefici economici ottenuti sulla base dell'Avviso pubblico sopra citato.

Il Concedente può procedere al Recesso immediato della presente convenzione per gravi inadempimenti ai patti in essa stabiliti e in base alle norme vigenti del Codice Civile, fatto salvo il diritto al risarcimento danni subiti in conseguenza ed occasione del detto inadempimento.

### **ART. 10 - MODIFICAZIONI**

Ogni eventuale modifica al presente Atto può avvenire, a pena di nullità, soltanto mediante preciso accordo sottoscritto tra le Parti.

### **ART. 11 - FORO COMPETENTE**

Le Parti convengono che tutte le controversie derivanti dal presente Atto sono demandate alla competenza del Foro di Cosenza.

### **ART. 12 - SPESE**

Gli oneri e le spese inerenti e conseguenti alla sottoscrizione del presente Atto sono a carico del *Concessionario*.

### **ART. 13 - CLAUSOLE DI RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto dal presente Atto, le Parti fanno riferimento alle leggi vigenti.

Data \_\_\_\_\_

Per il **Comune di Cosenza**  
Il Dirigente del Settore Patrimonio  
**dott. Francesco Giovinazzo**

Per **Teatro in Note**  
Il Legale rappresentante  
**dott.ssa Saveria Segreti**