

**Ministero della Cultura****Parco Archeologico di Pompei**

**Contratto per l'affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. n. 117/2017, dell'edificio demaniale denominato "Ex Stazione Pompei Valle" a enti del terzo settore per lo svolgimento di attività ricreative, culturali ed artistiche rivolte a persone con autismi e/o disabilità cognitive.**

**tra**

il **Parco Archeologico di Pompei**, rappresentato ai fini del presente atto dal Dott. Gabriel Johannes Zuchtriegel, nato a Weingarten (Germania), il 24/06/1981, che interviene ed agisce in rappresentanza dello stesso nella sua qualità di Direttore Generale, ed elettivamente domiciliato ai fini del presente Contratto in Pompei, Via Plinio n. 26, (nel seguito, per brevità, anche "**Concedente**")

**e**

la **Società Cooperativa Sociale "Il Tulipano"**, con sede legale in Napoli, Piazzetta Arenella n. 1 (C.F. e P.I. 05752021211), in persona del legale rappresentante p.t. sig. Giovanni Minucci, nato a Napoli il 13/04/1968, (di seguito per brevità anche "**Impresa**" o "**Concessionario**", che elegge domicilio per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, concernente il contratto ed eventuali contestazioni ad esso relative presso il seguente indirizzo pec: [iltulipano.coop@pec.it](mailto:iltulipano.coop@pec.it).  
(Nel seguito per brevità congiuntamente Concedente e Concessionario, anche le "**Parti**").

**Premesso che**

- ai sensi dell'art. 71, comma 3, del D.lgs. 117/2017 recante "Codice del Terzo settore", "I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La concessione d'uso e' finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni";

- in forza della Determina n.87 del 29/06/2023, il cui contenuto abbiassi qui per integralmente ripetuto, il Parco Archeologico di Pompei ha

approvato e pubblicato l'Avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'individuazione di Enti di Terzo Settore a cui affidare in concessione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 71, comma 3, del D.lgs. 117/2017, l'edificio demaniale denominato "Stazione Pompei Valle" da destinare allo svolgimento di attività ricreative, culturali ed artistiche rivolte a persone con autismi e/o disabilità cognitive;

- all'esito della procedura selettiva, con Decreto del Parco Archeologico di Pompei n. 286 del 18.09.2023 la concessione dell'edificio demaniale è stata aggiudicata all'Impresa;

- all'esito della conclusione delle verifiche di legge, l'Impresa ha presentato la documentazione richiesta ai fini della stipula del presente contratto e, in particolare, le polizze assicurative e la garanzia fideiussoria; tale documentazione, anche se non materialmente allegata al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Tutto ciò premesso, tra le parti come in epigrafe rappresentate e domiciliate, si conviene e si stipula quanto segue.

### **ARTICOLO 1 - Oggetto**

1. Il Parco Archeologico di Pompei, nella persona del Direttore Generale p.t., concede all'Impresa l'uso dell'edificio demaniale denominato "Stazione di Pompei Valle", sito nell'area archeologica di Pompei, circa 100 metri a est dell'antica Porta Nola, della superficie di 50 mq, censito al Catasto Fabbricati al foglio 9, Particella 136, Sub. 1, cat. A10, Categoria E/1, composto da un disimpegno con saletta di ingresso, aula e servizio igienico, come meglio rappresentato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante.

2. L'immobile oggetto del presente atto dovrà essere destinato esclusivamente per l'organizzazione e la gestione di attività culturali, artistiche e/o ricreative di interesse sociale, particolarmente rivolte a persone con autismi e/o disabilità cognitive e, in particolare, per l'attuazione del Progetto "La Casetta" presentato dal Concessionario in sede di manifestazione di interesse e allegato al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante.

Ogni diversa utilizzazione comporterà la revoca immediata della concessione.

3. La concessione comprende, altresì, la esecuzione, a carico esclusivo del Concessionario, dei lavori, delle opere di finitura e degli interventi necessari all'allestimento funzionale dei locali e degli spazi concessi, inclusa la fornitura e l'installazione degli arredi e delle attrezzature a tal fine richiesti, in parte descritti nel computo metrico allegato al presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante.

Il Concessionario potrà utilizzare gli spazi esterni immediatamente circostanti, a sud e a nord dell'immobile oggetto di concessione per svolgere le attività ludico, didattico terapeutiche previste all'aperto, ivi comprese le attività agricole e di orto collettivo.

4. L'insieme degli interventi a carico del Concessionario sarà oggetto di preventiva approvazione e di specifico accertamento e verifica da parte del Concedente. In caso di esito negativo di tale verifica o di riscontrate difformità degli interventi posti in essere rispetto a quelli autorizzati, il Concessionario dovrà porre in essere, a propria cura e spese, tutti gli interventi eventualmente richiesti dal Concedente per porvi rimedio.

## **ARTICOLO 2 - Durata**

La concessione avrà la durata di anni 10 (dieci) a decorrere dalla sottoscrizione delle Parti del verbale di consegna dell'immobile.

Alla scadenza la concessione decadrà di diritto e l'immobile tornerà nella piena disponibilità del Concessionario in buono stato manutentivo ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

Al termine della concessione il Concessionario dovrà, pertanto, lasciare l'immobile libero da persone e vuoto da cose, rimuovendo a sue spese e cura quanto in esso collocato.

## **ARTICOLO 3 – Revoca e decadenza della concessione**

1. La concessione è revocabile senza indennizzo per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso. La revoca sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della L.7/8/1990 n.241. Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal Concedente al Concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso revoca e decadenza della concessione.

2. La concessione decade inoltre di diritto nei seguenti casi:

2.1 Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 6 (manutenzione);

2.2. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 7 (obblighi del concessionario).

3. Nei casi di revoca e di decadenza, i locali rientreranno nella disponibilità del Concedente senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eseguiti e per le opere realizzate sui locali.

## **ARTICOLO 4 - Canone**

Ai sensi dell'art. 71, comma 3, D.lgs. 117/12017 il canone di concessione, stimato in complessivi euro 19.500,00 (diconsi diciannovemilacinquecento/00 euro), si intende corrisposto mediante la detrazione delle spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati all'articolo 1, punto 3, del presente atto, entro il limite massimo del canone stesso.

#### **ARTICOLO 5 - Esonero di responsabilità. Danni da responsabilità civile**

1. Il Concessionario si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità del Concedente per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del Concessionario derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all'Amministrazione.

2. Il Concessionario è costituito custode del bene in concessione ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo dell'immobile in uso e, pertanto, assume in proprio ogni responsabilità, per tutta la durata del contratto, per qualsiasi danno causato a persone o beni, tanto del Concessionario stesso quanto della Concedente e/o di terzi derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene medesimo od in conseguenza della esecuzione degli interventi di cui all'art. 1, punto 3.

A fronte dell'obbligo di cui al precedente comma, il Concessionario ha presentato la polizza assicurativa n. 4321400101305 rilasciata da Assimoco S.p.A. in data 25.03.2024.

3. Il Concessionario si impegna a consegnare, annualmente e con

tempestività, al Concedente, la quietanza di pagamento del premio, atta a comprovare la validità delle polizze assicurative prodotte per la stipula del contratto o, se del caso, le nuove polizze eventualmente stipulate, in relazione al presente contratto.

4. Qualora il Concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la piena operatività delle coperture assicurative di cui al precedente comma 2 il contratto potrà essere risolto di diritto con conseguente ritenzione della garanzia prestata a titolo di penale e fatto salvo l'obbligo di risarcimento del maggior danno subito.

5. Resta ferma l'intera responsabilità del Concessionario anche per danni coperti o non coperti e/o per danni eccedenti i massimali assicurati dalla polizza di cui al precedente comma 2.

3. Il Concessionario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti e ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente a rilevare e tenere indenne il Concedente da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

#### **ARTICOLO 6 – Manutenzione, migliorie ed addizioni. Utenze**

1. L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compresi i vincoli ambientali, paesaggistici, architettonici e quelli di cui alla strumentazione urbanistica vigente.

2. Il Concessionario dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto.

3. Rimangono a carico del Concessionario le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, della quale si è tenuto conto nella

determinazione del canone.

5. Il Concessionario non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto del Concedente, anche ai sensi del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Ora per allora si conviene che in ogni caso tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti: elettrico, riscaldamento, idrico ecc. rimangano, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione senza che il concessionario possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

È fatto salvo il diritto del Concedente di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati qualora le addizioni e migliorie siano state effettuate senza autorizzazione.

#### **ARTICOLO 7 - Obblighi del Concessionario**

1. Il Concessionario assume, altresì, i seguenti obblighi:

- a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;

- a rispettare la destinazione del locale come indicata nell'art. 1, punto 2 del presente contratto e a mantenerla per tutta la durata del rapporto concessorio;

- a non sub-concedere o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene, o delle sue pertinenze, oggetto del presente atto;

- acquisire le necessarie autorizzazioni, visti, nulla osta, permessi e provvedere al versamento dei tributi o tasse, per l'esercizio della propria attività e per la esecuzione dei lavori da effettuarsi sull'immobile;

- provvedere direttamente agli allacciamenti, volture, pagamenti di tutte le utenze (elettriche, telefoniche etc.) relative ai locali messi a disposizione dal Concedente, sottoscrivendone i relativi contratti e sostenendone i costi;

- a sostenere, in particolare, i costi per i consumi di acqua, gas, energia elettrica, telefonia e tassa rifiuti urbani o altro tributo assimilabile provvedendo a tal fine, nel caso d'impianti autonomi, all'intestazione e/o voltura delle relative utenze, così come sono a suo carico, alla scadenza della concessione, la chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento;

- ad eseguire i lavori di manutenzione di cui al precedente articolo 6;

- a ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamenti vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene, salute e sicurezza (D.lgs. 81/2008), previdenza e disciplina infortunistica assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri;

- ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dei locali concessi e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;

- si impegna alla custodia, sorveglianza, pulizia ordinaria e mantenimento del decoro dell'immobile e delle sue pertinenze;

- a consentire al Concessionario di ispezionare o far ispezionare i locali in qualsiasi momento, previa informativa semplice;

- non apportare modifiche strutturali all'immobile e ai relativi impianti

senza il consenso scritto preventivo del competente ufficio del  
Concedente;

2. In caso di inadempimento da parte del Concessionario degli  
obblighi di cui ai precedenti commi, il Concedente, fermo il diritto al  
risarcimento del danno, ha la facoltà di dichiarare risolto di diritto il  
presente contratto.

## **ARTICOLO 8**

### **Sopralluoghi e rilievi ai fini della tutela e conservazione del bene**

1. Il Concedente potrà eseguire sopralluoghi, rilievi e quanto  
necessario ai fini della tutela e conservazione del bene concesso in uso e  
per gli accertamenti che si ritenessero opportuni. A tal fine le Parti si  
obbligano a concordare il giorno e l'ora in cui consentire la visita.

2. Il Concessionario riconosce al Concedente il diritto di eseguire  
sull'immobile, a suo insindacabile giudizio, senza indennità o compenso o  
riduzione di canone, qualsiasi lavoro, riparazione o innovazione ritenga  
opportuni, anche se ciò comportasse limitazione o temporanea  
cessazione del godimento del bene stesso.

3. In caso di nuova concessione, il Concessionario è tenuto a  
consentire la visita all'immobile alle persone autorizzate dal Parco  
Archeologico di Pompei.

## **ARTICOLO 9 – Risoluzione**

Si procederà alla risoluzione del presente contratto, oltre che nei casi  
previsti dalla legge, anche nel caso in cui il Concessionario non adempia  
in maniera continuativa alla realizzazione delle attività definite all'art. 1,  
punto 2, del presente contratto.

### **ARTICOLO 10 – Recesso**

1. Il Concessionario potrà recedere anticipatamente dal contratto con preavviso scritto di almeno 6 (sei) mesi, da comunicarsi con raccomandata a/r o comunicazione con posta certificata.

2. Il Concedente potrà recedere anticipatamente dal presente contratto con un preavviso di 1 (uno) anno, da comunicarsi con raccomandata a/r o comunicazione con posta certificata, senza che il Concessionario abbia diritto ad alcun indennizzo. 3. Resta fermo quanto previsto in materia di recesso dagli artt. 88, comma 4-ter, e 92, comma 4, del D.lgs. n. 159/2011.

### **ARTICOLO 11 – Cauzione**

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con il presente atto, ivi compresa la di restituzione del bene nelle medesime condizioni di cui alla consegna, salvo il normale deperimento d'uso, il Concessionario ha prestato idonea cauzione mediante fideiussione n. 4327110103398 rilasciata dalla Assimoco S.p.A. in data 25.03.2024.

### **ARTICOLO 12 – Oneri fiscali e spese contrattuali**

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri tributari e le spese contrattuali ivi comprese quelle previste dalla normativa vigente relative all'imposta di bollo.

### **ARTICOLO 13 – Foro esclusivo**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in relazione alla interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Napoli.

### **ARTICOLO 14 – Trattamento dei dati personali**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione – D. Lgs. 196/2003 e succ. modif. ed integraz.

Formano parte integrante del presente contratto i seguenti allegati: Allegato A (Planimetria), Allegato B (Progetto “La Casetta”), Allegato C (Computo metrico).

Il presente contratto è stipulato in modalità elettronica mediante scrittura privata e consta di n. 11 pagine a video.

Letto, approvato, e sottoscritto digitalmente.

Il Concedente

Il Concessionario

Il Direttore Generale

Il legale rappresentante p.t.

Gabriel Zuchtriegel

Giovanni Minucci

Il sottoscritto Giovanni Minucci, nella menzionata qualità, dichiara di avere particolareggiata e perfetta conoscenza di tutte le clausole contrattuali e dei documenti ed atti ivi richiamati.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cod. civ., dichiara, altresì, di approvare specificamente le clausole e le condizioni elencate negli articoli 3 (Revoca e decadenza della concessione), 6 (Manutenzione, migliorie ed addizioni. Utenze), 7 (Obblighi del Concessionario), 9 (Risoluzione) e 10 (Recesso).

Il Concessionario

Il legale rappresentante p.t.

Giovanni Minucci