

Rep n° 209 del 29.05.2014

ATTO DI TRANSAZIONE

L'anno duemilaquattordici il giorno 29 del mese di maggio in Napoli, nella sede della Regione Campania, sono presenti:

La Regione Campania, C.F. 80011990639, con sede legale in Napoli alla Via S. Lucia n. 81, rappresentata dal dott. Mauro Ferrara, nato a Napoli [REDACTED] Direttore Generale per le Risorse Strumentali, domiciliato per la carica in Napoli alla via Metastasio, 25/29, ai sensi e per gli effetti di cui alla Delibera di G.R. n° 427 del 31/10/2013 e in ottemperanza della L.R. n. 24/2005 art. 4; in prosieguo definita Regione

E

L'Associazione "Circolo Artistico Politecnico" con sede in Napoli alla piazza Trieste e Trento, 48 cod. fiscale [REDACTED] rappresentato dal Presidente dott. Adriano Gaito, nato in Benevento [REDACTED] domiciliato per la carica in Napoli, piazza Trieste e Trento, 48, in prosieguo definita "Associazione"

PREMESSO CHE

1. All'esito della procedura di pignoramento immobiliare R.G.E. n. 2125/1996 del Tribunale di Napoli afferente l'immobile sito in Napoli alla Piazza Trieste e Trento n. 48 di proprietà dell'Associazione Circolo Artistico Politecnico identificato in catasto urbano del Comune di Napoli sez. SFE foglio 1 particella 312 sub 72 e 73, la Regione Campania ha esercitato il diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 62 DLGS 42/2004, divenendo proprietaria dello stesso con Decreto di prelazione trascritto in data 26/01/2009 al numero di Registro generale 5001 e con versamento dell'importo di € 3.410.000,00.
2. La sentenza della Corte di Cassazione n. 4378/2012, all'esito di impugnativa promossa dall'Associazione Circolo Artistico Politecnico ha annullato la procedura immobiliare di cui sopra in considerazione dell'inscindibilità dei vincoli posti sia sull'immobile che sulle collezioni ivi presenti. Restano di proprietà dell'Associazione i beni mobili soggetti al vincolo ex decreto del Mibac n. 53 del 18/07/2002, costituenti beni immobili per destinazione.
3. L'Associazione - che ha mantenuto fino ad oggi l'uso dell'immobile, a ciò autorizzata dalla Regione Campania, esercitando in esso la tradizionale attività

ur
hak



nell'interesse artistico, culturale, sociale e storico della Comunità, mantenendo la sede nel decoro tradizionale ed avendo estrema cura dei beni in esso contenuti, ospitando a richiesta eventi regionali (es. MEMORIES) senza richiedere compenso alcuno - ha interesse a continuare a svolgere l'attività sociale, nonché a salvaguardare le predette attività e l'integrità dell'intero patrimonio", reputando che un tale accordo possa rispondere al disposto del Decreto di Vincolo del Mibac:

"Art. 1 - Il complesso costituito dagli immobili siti nel comune di Napoli in piazza Trieste e Trento, 48 individuati in catasto alla sez. SFE, fg. 1 part.lla 312, sub 72 (piano 4°) e 73 (piano 5°) e dalle opere d'arte, pittoriche e scultoree e dal patrimonio librario in esso attualmente allocate che costituiscono immobili per destinazione in quanto raccolta di beni inscindibilmente legati per valori storici, artistici e culturali a quei locali già individuati nelle premesse è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo 490/99 e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute in esso; Art. 2 - E' dichiarato l'importante interesse ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo 490/99 del consolidato uso per ritrovo artistico, sociale e culturale di detti ambienti attualmente sede dell'Associazione "Circolo Artistico Politecnico"; Art. 3 - E' fatto divieto di smembrare e/o alienare le collezioni ivi custodite, separatamente dall'immobile, effettuare frazionamenti al cespite o porre in essere interventi che comportino un cambio di destinazione d'uso" e che ciò realizzi una migliore valorizzazione del bene e risponda alla esigenza comune di offrire alla Comunità Territoriale la prosecuzione di una importante Istituzione che nel corso della sua lunga esistenza (trattasi di associazione sorta il 22 dicembre 1888) ha sempre offerto livelli esaltanti di attività artistica, culturale, sociale e storica.

4. La Regione Campania ha interesse a mantenere la proprietà dell'immobile, al fine di conservare l'integrità del proprio patrimonio, ed ha altresì interesse a consentire il perseguimento delle finalità sociali di cui alla Delibera n. 729/2008 e successivi decreti dirigenziali in forza dei quali è stato a suo tempo esercitato il diritto di prelazione. La Regione Campania ritiene, altresì, in ragione della natura dell'Associazione Circolo Politecnico, dell'attività dalla stessa svolta e dello scopo dalla medesima perseguito, considerato anche che con proprio Decreto n° 593 del 4/4/2008 ha conferito lo "Status" di Museo di interesse regionale alla Pinacoteca





della Associazione e che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Archivistica per la Campania con Decreto n° 1145 23 novembre 2011 ha deliberato *“L’Archivio privato della Associazione Circolo Artistico Politecnico ... è dichiarato di interesse storico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 comma 3 lettera b; 13 e 14 del D. Lgs 42 2004 ed è sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nel D.L. 22/1/2004 n° 42 e s.m. e i.”* di poter al meglio perseguire le predette finalità pubbliche affidando lo stesso in comodato alla predetta Associazione secondo la regolamentazione di seguito specificata.

Tutto ciò premesso, le parti nel darsi reciprocamente atto della veridicità e della vincolatività di quanto in premessa, convengono quanto segue.

ARTICOLO 1



L’Associazione dichiara irrevocabilmente di non volersi avvalere, nei soli confronti della Regione Campania, degli effetti di cui alla sentenza della Cassazione menzionata e per l’effetto rinuncia alla procedura giudiziaria di cancellazione della trascrizione sull’immobile di palazzo Zapata, effettuata dalla Regione Campania in data 26 gennaio 2009;

La Regione Campania accetta tale rinuncia con la sottoscrizione del presente atto.

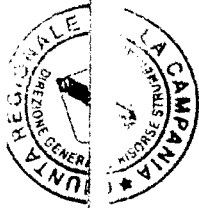
ARTICOLO 2

Le parti riconoscono che, in conseguenza della rinuncia agli effetti della sentenza della Corte di Cassazione n. 4378/2012, l’effetto traslativo del solo immobile si è già determinato a seguito dell’esercizio del diritto di prelazione da parte della Regione Campania. Con la sottoscrizione della presente transazione da parte dei due soggetti stipulanti l’Associazione rinuncia irrevocabilmente nei modi e formalità di legge agli effetti dell’atto di citazione eventualmente notificato alla Regione stessa al fine di far valere gli effetti della predetta sentenza, impegnandosi a cancellare, entro 30 giorni dalla stipula del presente accordo, eventuali trascrizioni a tal fine effettuate. Restano di proprietà dell’Associazione i beni mobili soggetti al vincolo ex decreto Mibac

ARTICOLO 3

La Regione concede in comodato gratuito all’Associazione l’immobile, oggetto dell’acquisto effettuato con l’esercizio del diritto di prelazione:





L'Associazione conferma l'impegno a continuare a svolgere nell'immobile l'attività sociale e culturale ad essa propria nonché a continuare a mantenere aperti al pubblico il museo, la Biblioteca, la Fototeca e l'Archivio Documentale.

Un diverso utilizzo dell'immobile o la concessione in godimento ad altri soggetti determinerà la risoluzione del presente contratto

L'Associazione accetta il comodato gratuito dichiarando di essere già in possesso dell'immobile.

ARTICOLO 4

4.1 Il comodato è regolato secondo le pattuizioni che seguono.

4.2 La Regione Campania concede all'Associazione Circolo Artistico Politecnico, in comodato d'uso gratuito l'immobile sito in Napoli, Piazza Trieste e Trento n. 48, censito al Catasto fabbricati alla sezione FSE al Foglio 1 particella 312, sub 72 e 73, già sede dell'Associazione medesima L'Associazione Circolo Artistico Politecnico accetta il comodato.

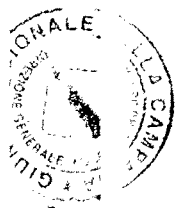
4.3 Il comodatario si obbliga a mantenere l'immobile oggetto del presente atto, a proprie spese, alla destinazione d'uso di museo aperto al pubblico secondo le indicazioni della Sovrintendenza, mantenendo altresì aperti al pubblico, sempre a proprie spese, la Biblioteca, la Fototeca, l'Archivio Documentale presenti all'interno. Il comodatario si dichiara disponibile ad ospitare nell'immobile in parola manifestazioni ed eventi di carattere sociale e/o culturale di interesse della Regione Campania, previa intesa. Per lo svolgimento di tali manifestazioni, la Regione si impegna a ristorare la Associazione "Circolo Artistico Politecnico" delle spese sopportate.

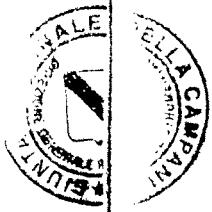
La Associazione "Circolo Artistico Politecnico" si impegna ad utilizzare l'immobile per lo svolgimento delle attività artistiche, culturali e sociali proprie dell'Associazione. Di tali attività sarà fornita annualmente comunicazione alla Regione Campania. E' fatta salva la possibilità, da parte dell'Associazione, di ripristinare la funzionalità del servizio di ristorazione attraverso l'affidamento in gestione dello stesso servizio a soggetto terzo, i cui eventuali proventi sono integralmente destinati allo svolgimento delle attività sociali e culturali dell'Associazione medesima.

4.4 Qualunque intervento di miglioramento e/o di manutenzione, finalizzato alla conservazione ed alla fruibilità dell'immobile, da eseguirsi a cura del comodatario,

nu

[Signature]





è soggetto al nulla osta preventivo della Regione Campania. L'Associazione fornirà alla Regione entro il mese di maggio dell'anno successivo, apposito rendiconto sugli interventi di manutenzione effettuati sull'immobile. La mancata presentazione di due rendiconti annuali consecutivi determinerà la risoluzione del presente contratto. Il comodatario si impegna a sua cura e spese a chiedere tutte le autorizzazioni e licenze necessarie per lo svolgimento dell'attività nell'ambito dell'immobile, esonerando sin d'ora la Regione Campania da qualunque responsabilità e si impegna ad osservare tutte le disposizioni della pubblica autorità per lo svolgimento delle attività stesse, salve le previsioni di cui al successivo punto 4.5.



4.5 Il comodatario assume l'onere, a propria cura e spese, di effettuare nell'immobile tutti gli interventi di manutenzione ordinaria. Le spese di straordinaria manutenzione dell'immobile in comodato, preventivamente comunicate all'Associazione, laddove possibile, saranno assolte dalla Regione e l'Associazione retrocederà alla stessa, nel termine di 90 giorni dalla liquidazione delle stesse, il 50% dell'importo a tal fine sostenuto. La Regione provvederà, integralmente a proprie spese, alla manutenzione straordinaria della veranda pericolante, interna al cortile di palazzo Zapata su piazza Trieste e Trento 48, sita al secondo piano, nonché alla ristrutturazione della porzione di immobile prospiciente via Nardones (dalla sala G. Caravita di Sirignano alla saletta restauri), attualmente impraticabile. L'Associazione, in detta zona, provvederà integralmente a proprie spese alla realizzazione del Teatro nel rispetto del progetto già autorizzato dalle competenti autorità. Il Teatro, una volta ultimato e reso agibile dalle competenti autorità, sarà reso aperto al pubblico.

4.6 Gli oneri condominiali ed accessori, a partire dalla data di operatività dell'accordo, susseguente alle delibere degli organismi competenti (della Regione e della Associazione), nonché gli eventuali conguagli relativi alle annualità precedenti all'acquisto del cespite da parte della Regione Campania, cadranno a carico dell'Associazione. Gli oneri relativi alle utenze sono a carico dell'Associazione e la Regione sarà sollevata da qualsiasi responsabilità. Il comodatario è tenuto al pagamento di tutti gli oneri fiscali connessi all'uso del bene. La Regione Campania resta espressamente esonerata da ogni responsabilità di qualunque natura o genere, per danni connessi all'uso ed alla gestione degli immobili.

11

11





4.7 La Regione Campania, previo accordo con la Associazione "Circolo Artistico Politecnico", può accedere nei locali e nelle aree concesse in comodato con il proprio personale o con personale appositamente delegato, per ogni accertamento, verifica ed intervento necessario per garantire la sicurezza. La Regione Campania, previo accordo con il Comodatario, può avere ospitalità per esigenze istituzionali

4.8. La durata del comodato è fissata in anni 12 rinnovabili, decorrente dalla data della sottoscrizione del presente contratto. Lo scioglimento dell'Associazione determinerà in ogni caso la cessazione del comodato.

4.9 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.

ARTICOLO 5

Per ogni controversia sorgente dal presente contratto è competente il Foro di Napoli, ai sensi dell'art. 29 comma II c.p.c.

ARTICOLO 6

Le spese del presente atto e quelle per la registrazione sono a carico del comodatario ai sensi del punto 5.4 della D.G.R. n. 244 del 12/03/2010.

Per l'Associazione Circolo Politecnico

Il Presidente

per la Regione Campania

Il Direttore Generale per le

Risorse Strumentali

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. si approva espressamente l'art. 5 del presente contratto.

per il Associazione Circolo Politecnico

Il Presidente

per la Regione Campania

Il Direttore Generale per le

Risorse Strumentali

Napoli li 29-05-2014

