

Rep. _____

COMUNE DI UGENTO

(Provincia di Lecce)

CONVENZIONE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL “CASTELLO DI UGENTO”

Il giorno del mese dell'anno 2013, nella casa comunale di Ugento e nell'ufficio.....

TRA

DA UNA PARTE

- 1) **il signor Rosalbino di Fasanella d'amore di Ruffano**, nato il 21/02/1919 e residente in Bisignano (Cosenza) Viale Roma, 25 il quale interviene al presente atto in qualità di procuratore generale del figlio **sig. Massimo di Fasanella d'Amore di Ruffano**, nato a Bari il 07/11/1955 e residente in(giusta procura a rogito notaio dr. Zupi in data 27/06/2003 n. 23.476 rep., che si allega al presente atto sub.,lett. “A”), proprietario della porzione di immobile oggetto della presente convenzione sito in Ugento alla via Castello e censito in catasto fabbricati del Comune di Ugento al Fg.p.lla di seguito nel presente atto denominato “Castello”
- 2) **il sig. Andrea Giannelli**, nato a, residente in, alla Via, il quale interviene al presente atto in qualità di erede del **sig. Domenico Giannelli**, nato a Presicce il 10/04/1934 e deceduto in il giorno, proprietario della porzione di immobile di cui al presente atto e censito in Catasto fabbricati del Comune di Ugento al Fg. ____ p.lla

D'ora in poi i costituiti proprietari come sopra generalizzati verranno per brevità denominati “proprietari”

E DALL'ALTRA PARTE

Il Comune di Ugento rappresentato e costituito dal dott., Responsabile del Settore Affari generali del Comune di Ugento, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Ugento – c.f. 81003470754, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs.vo 267/2000 e giusto decreto del Sindaco del Comune di Ugento in data ____ prot. di nomina in qualità di responsabile del settore Affari Generali del Comune di Ugento ;

Premesso che

- nel Comune di Ugento insiste un Castello individuato catastalmente al Foglio 40, particelle 411 ed altre;
- in data 22.08.1994 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali dichiarava, con formale decreto, detto bene di “**interesse particolarmente importante**” ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089 (oggi D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42);
- con nota acquisita al protocollo dell’Ente in data 4.12.1998, n. 23268, la competente Soprintendenza sollecitava il Comune a favorire la presentazione di apposito progetto preordinato ad un intervento di recupero delle strutture architettoniche ed artistiche del maniero, in funzione della sua adeguata valorizzazione e fruizione da parte della collettività, previa redazione di un rilievo fisico-grafico e di un susseguente progetto di restauro ad opera di tecnici qualificati;
- nel T.U. in materia di beni culturali (approvato con decreto legislativo n. 42 del 2004, s.m.i.) è sancito, nell’ambito dell’art. 1, dedicato ai principi ispiratori, che <<lo Stato, le regioni, le città metropolitane, le province e i comuni assicurano e sostengono la conservazione del patrimonio culturale e ne favoriscono la pubblica fruizione e la valorizzazione>>;
- nella cura della cosa pubblica, è interesse del Comune di Ugento di consentire la valorizzazione ed una fruizione migliore e più consona al valore dell’immobile in questione e degli affreschi presenti in taluni ambienti al fine di valorizzare il territorio e l’offerta turistica allo scopo di intercettare flussi di turismo anche per ragioni oggettivamente diverse rispetto all’aspetto naturalistico e paesaggistico che caratterizza il territorio comunale ed esaurisce, allo stato, la vocazione ricettiva;
- il raggiungimento del predetto scopo impone un intervento di risanamento e restauro conservativo del Castello di Ugento di particolare importanza e complessità che risulta esorbitante per le capacità di qualsiasi proprietario;
- con nota acquisita al protocollo dell’Ente in data 2.11.2004, i sig.ri Giannelli Domenico, Fasanella d’Amore di Ruffano Rosalbino e Fasanella d’Amore di Ruffano Massimo, in qualità di proprietari pro-quota dell’immobile richiamato, formalizzavano al Comune di Ugento apposita proposta di convenzione avente

per oggetto non solo la disciplina della fruizione pubblica, sia pure parziale del maniero, ma anche la redazione di un progetto di recupero e restauro così come auspicato dal superiore Ministero;

- in data 10.02.2005, si perfezionava la suddetta convenzione a cui si dava immediato seguito con la fruizione di alcuni vani dello stesso ed il contestuale conferimento di incarico professionale per la stesura di un progetto di restauro;
- in data 19.09.2012, con nota acquisita al protocollo n. 20724, i proprietari del Castello depositavano il progetto definitivo in parola individuando i vani da destinare ad area museale e quindi a fruizione pubblica nel contempo i proprietari hanno acquisito un altro progetto predisposto dagli stessi professionisti di analogo contenuto e caratteristiche tipologiche per la parte residua del Castello, candidando lo stesso ai benefici ancorché parziali rispetto al costo di esecuzione dello stesso, previsti dal PIA Turismo della Regione Puglia per insediare un Resort ed una Scuola di alta cucina per chef stranieri (che, allo stato, risulta in corso di positiva istruttoria) diversamente dal suddetto progetto definitivo (area museale Lotti A e B (o I° e II°):
- con nota prot. 21560 del 28.09.2012 il Sindaco del Comune di Ugento chiedeva all'Assessorato ai Beni Culturali della Regione Puglia di voler individuare delle apposite linee di finanziamento compatibili con l'intervento in argomento;
- con nota acquisita al protocollo del Comune n. 11314 del 21.05.2013 la Regione Puglia, Area Politiche per la Promozione del Territorio, dei Saperi e dei Talenti, al fine di completare l'elenco dei progetti da condividere con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali (MIBAC), chiedeva a questo Comune di manifestare l'interesse per il finanziamento attraverso l'invio di apposite schede progetto aggiornate e integrate in funzione del livello di cantierabilità dei relativi lavori;
- con nota prot. 13393 del 17.06.2013 veniva trasmessa alla Regione Puglia, Area Politiche per la Promozione del Territorio, dei Saperi e dei Talenti, la scheda progetto relativa all'intervento in argomento, manifestando, altresì, l'interesse di questo Comune all'ottenimento del sotteso finanziamento;
- con nota n°7237 del 31.7.2013, acquisita al protocollo dell'Ente in data 5.8.2013

al n°17192, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, riteneva immediatamente finanziabile l'intervento così come proposto, subordinando però l'inserimento nell'elenco definitivo delle opere finanziate da allegare al relativo decreto di approvazione, alla trasmissione, tra l'altro, del provvedimento amministrativo di approvazione del progetto;

CONSIDERATO

- che con delibera n. 177 del 06/08/2013, la Giunta Comunale approvava il richiamato progetto definitivo trasmettendo copia del provvedimento al Ministero Competente;
- che in data 09/08/2013, suddetto Ministero pubblicava il richiamato decreto dove risultava inserito anche l'intervento afferente il Castello di Ugento per l'importo complessivo pari ad € 5.967.589,25;
- che, in data 05/09/2013, veniva acquisita al protocollo dell'Ente il disciplinare d'obblighi sotteso al finanziamento così come riconosciuto al Comune di Ugento con il quale tra l'altro, si sanciva, pena revoca dello stesso beneficio economico, la data del 30/09/2013 quale termine ultimo per l'avvio delle procedure di evidenza pubblica serventi l'affidamento dei lavori;
- che al fine di consentire al Comune di Ugento in qualità di stazione appaltante, di conformarsi a quanto imposto dal Ministero, occorre, preliminarmente, ridefinire i rapporti con la proprietà, le quali, a tal fine, come sopra costituite e generalizzate convengono e stipulano irretrattabilmente quanto segue

ART. UNO - Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto e rilevano, unitamente alla convenzione a suo tempo stipulata, ai fini della esecuzione e dell'eventuale interpretazione delle disposizioni che regolano il presente rapporto.

ART. DUE - Oggetto

Il presente contratto mira ad attuare, nel rispetto della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente e della relativa scansione temporale, l'intento comune di procedere alla valorizzazione del Castello di Ugento, garantendo la

possibilità di fruizione pubblica dello stesso da attuarsi in sinergia tra la parte pubblica, la proprietà ed eventuali *partners* imprenditoriali essendosi avverata la condizione essenziale del concorso di risorse, anche economiche, pubbliche e private da destinare al risanamento ed alla ristrutturazione dei locali da utilizzarsi per scopi di interesse generale.

ART. TRE - Obblighi ed oneri della parte pubblica

Con la sottoscrizione del presente atto, il Comune di Ugento dà atto del reperimento della provvista finanziaria nella concorrenza di € 5.967.589,25 e dell'impegno totale della stessa per l'esecuzione dei lavori di restauro e risanamento conservativo dei locali così come individuati nel progetto di risanamento e restauro conservativo dell'immobile in questione, predisposto e redatto dalla Prof. Arch. Rosa CARAFA (Studio Associato di Architettura Carafa e Guadagno) per la progettazione architettonica e restauro, dall'Ing. Mariano NEGRI per la progettazione strutturale, dall'Ing. Antonio MORCIANO per la progettazione impiantistica e dal dott. Felice VISCANTI per la consulenza economico finanziaria, su incarico dalla proprietà, già approvato, in linea tecnica, dal Comune comparente con conseguente impegno a rilasciare le autorizzazioni (di propria competenza) necessarie per l'esecuzione dei lavori e a dotarsi, prima dell'esecuzione degli stessi, di tutte le autorizzazioni, pareri e nulla osta richiesti dalla normativa vigente, con l'espressa prescrizione che ogni modifica e/o variazione e/o integrazione del progetto tecnico predetto dovrà ricevere la preventiva approvazione espressa ed insindacabile della proprietà che ne costituirà condizione essenziale per l'esecuzione.

Il Comune resterà responsabile della esecuzione corretta ed a regola d'arte dei lavori in questione nei confronti della proprietà.

Quest'ultima si impegna, a sua volta, a realizzare a regola d'arte i lavori di restauro e risanamento del piano terra e delle alcove, ed impiegare i predetti locali per usi ed attività compatibili con la natura dell'immobile e l'integrale rispetto degli obblighi assunti in relazione alla domanda di finanziamento inoltrata alla Regione Puglia nell'ambito del Programma regionale PIA Turismo.

La disciplina e le modalità di esercizio del diritto di visita dei locali interessati dai lavori comunali secondo il progetto tecnico sopra richiamato, nonché gli obblighi derivanti dalla predetta facoltà saranno contenuti in apposito convenzione da sottoscrivere tra le parti inderogabilmente prima dell'avvio di qualsiasi forma di disponibilità e godimento.

ART. QUATTRO – Obblighi ed oneri della proprietà privata

La proprietà riconosce al Comune di Ugento la possibilità di fruizione dell'immobile da esercitare mediante visite guidate: gli ambienti, il percorso e le modalità di esercizio del diritto di visita saranno regolati tra le parti mediante un apposito protocollo che dovrà essere concordato e sottoscritto non oltre trenta giorni prima della data di avvio dell'accesso concordato secondo le seguenti modalità e orari, suscettibili di modifica soltanto con l'accordo di tutte le parti:

- **estivo** (dal 15/04 al 30/09) martedì – sabato – domenica
dalle 18.30 alle 20.30;
- **invernale** (dall'1/10 al 14/04) venerdì – sabato – domenica
dalle 10.00 alle 12.00.

E' salva tuttavia la potestà della proprietà di autorizzare l'uso temporaneo del cortile del Castello ovvero di taluni ambienti esclusivamente per manifestazioni di rappresentanza e di cultura (convegni, presentazione di libri, ecc.) e limitatamente ai giorni ed agli orari di visita.

La proprietà si obbliga, per sé e per gli eventuali *aventi causa*, a consentire al committente pubblico l'accesso immediato alle aree ed agli immobili interessati dai lavori in questione e a lasciarle libere da persone e sgombre da cose per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori e concordemente convenuto, impegnandosi sin d'ora a non frapporte impedimenti ai fini del rispetto delle condizioni di cui all'art. 106 del Codice dei contratti pubblici, approvato con d.lgs. 12.4.2006 n. 163 e s.m.i., ovvero a rendere la collaborazione eventualmente opportuna per il procedimento di attuazione corretta e completa del POI "Attrattori culturali, naturali e turismo" (FERS) 2007/2013 e del relativo Disciplinare con l'Organismo intermedio del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo; inoltre, nel corso del periodo di esecuzione dei lavori

edili la proprietà si obbliga a rispettare tutti gli ordini, le direttive, ecc. in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Resta inteso che, com'è noto, le quote di proprietà del Castello sono divise ed indipendenti tra i rispettivi proprietari, con la conseguenza che l'inadempimento, anche parziale, di uno di essi, non potrà incidere sulla posizione della restante proprietà rispetto alla posizione dell'altro contraente.

Inoltre fatti salvi i diritti di prelazione a favore dello Stato, se non esercitati dallo stesso, i proprietari danno atto che sussiste un diritto di reciproca prelazione in ipotesi di compravendita o trasferimento a qualsiasi titolo nonché un comodato gratuito concesso a favore dell'ing. Massimo Fasanella d'Amore di Ruffano e società a lui riconducibili per la parte di castello oggetto del PIA Turismo.

ART. CINQUE – Durata del contratto

La durata del rapporto disciplinato con il presente atto è di anni venti (20) , decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori e relativo collaudo, in considerazione della misura del finanziamento pubblico.

Gli obblighi ed oneri afferenti a ciascuna delle parti contraenti, sono validi ed efficaci sin dalla data di sottoscrizione del presente atto e restano vincolanti sino all'avvio effettivo del rapporto previsto nel presente articolo e comunque nel termine massimo di cinque anni dalla sottoscrizione del presente atto.

ART. SEI – Disciplina economica del contratto

Per l'intero periodo di cui all'articolo che precede non è dovuto da parte del Comune di Ugento alcun corrispettivo alla parte privata per il diritto di visita.

Al termine del periodo di efficacia del contratto e/o nell'ipotesi di inadempimento della parte pubblica, senza necessità di ulteriori atti e/o autorizzazione di sorta, la parte privata acquisirà, a titolo gratuito e senza che sia dovuto indennizzo e/o indennità comunque denominate, tutte le opere effettuate anche con il concorso del Comune di Ugento e di eventuali sponsorizzazioni e senza che possa rilevare le modalità, anche economiche, predisposte dall'Amministrazione ovvero dal soggetto eventualmente delegato in nome e per conto del Comune di Ugento.

Di contro, in caso di mancato o inesatto adempimento degli obblighi oggetto del presente atto da parte della proprietà, durante la fase di esecuzione dei lavori e sino al collaudo degli stessi, l'Amministrazione Comunale, eventualmente d'intesa con il Ministero dei Beni Culturali, provvederà all'integrale recupero ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, delle somme elargite per le opere di conservazione e restauro dell'immobile sopradescritto.

E' attribuita al Comune la facoltà di applicare un prezzo di ingresso al Castello, anche al fine di dotarsi della provvista economica per assicurare i servizi necessari per la maggiore e migliore fruibilità dell'immobile, restando tuttavia, responsabile nei confronti della proprietà che, pertanto, non avrà rapporti con soggetti terzi che dovessero intervenire, a qualsiasi titolo, nell'attività.

Dovranno essere tenuti esenti dal contributo e da ogni forma di partecipazione economica i proprietari, le loro rispettive famiglie ed i loro ospiti, sia pur occasionali.

In ragione della disciplina contenuta nella convenzione in corso di esecuzione (richiamata nelle premesse del protocollo d'intesa) dovrà essere successivamente concordata la misura della partecipazione della proprietà agli introiti derivanti dagli eventuali biglietti di ingresso o forma di concorso economico che il Comune di Ugento avrà istituito.

ART. SETTE – Disciplina dell'uso del bene

E' riconosciuta la facoltà della proprietà di utilizzare l'immobile, ivi compresi i locali concessi, al di fuori delle modalità stabilite per la fruizione comunale, conservandone la destinazione d'uso e la fruibilità pubblica e con il limite dell'accordo di cui al primo periodo dell'art. 4.

Il Comune si obbliga, in ogni caso, a non ostacolare e/o gravare in alcun modo e nel rispetto della normativa vigente la fruizione da parte dei proprietari dei locali messi a disposizione e di quelli rimasti in pieno godimento e disponibilità, senza intralciare le attività e le iniziative che la proprietà dovesse eventualmente assumere nel rispetto della fruizione pubblica dei locali concessi e della domanda di finanziamento già inoltrata alla Regione Puglia, richiamata nelle premesse.

Ogni uso diverso dell'immobile da parte del Comune e dei suoi eventuali delegati o sostituti ovvero ogni inadempimento, anche parziale, agli obblighi ed impegni, anche

economici, assunti con il presente atto comporterà la risoluzione di diritto dello stesso, salvo che non sia stata preventivamente acquisita l'autorizzazione scritta da parte della proprietà e, in ogni caso, l'acquisizione da parte della parte privata di tutte le opere già eseguite dall'Amministrazione ed il diritto della stessa al risarcimento del danno.

ART. OTTO – Disposizioni di chiusura e di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, troveranno applicazione le disposizioni di diritto comune e della disciplina normativa e regolamentare di settore, tenendo presente la natura privata dell'immobile e gli accordi intercorsi tra le parti.

La peculiarità e la durata del rapporto regolato dalla presente convenzione ne impone la registrazione a tassa fissa con oneri a totale carico della proprietà.