

## CONTRATTO DI USO DEL COMPLESSO MONUMENTALE DEL MONTE DI PIETA'

L'anno **2023**, il giorno        del mese di        in Messina,

tra

**LA PRIMA E NOBILE ARCICONFRATERNITA DEGLI AZZURRI E DELLA PACE DEI BIANCHI**, in persona del suo Governatore e legale rappresentante "pro tempore", Barone Dott. Arturo Nesci, con sede in Messina, Piazza S. Vincenzo, 26 (C.F.: 80010250837 – pec: azzurriebianchi@pec.it), in seguito denominata Arciconfraternita o parte concedente, da una parte,

e

**LA CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA**, in persona del Dirigente Reggente "pro tempore" dott. Biagio Privitera (c.f.:        - pec: ...) in seguito denominata anche "parte utilizzatrice", dall'altra parte,

### premessso

- che l'Arciconfraternita è proprietaria del Complesso Monumentale del Monte di Pietà, sito in Messina, Via XXIV Maggio, in catasto Fg. 221, part. 383 subalterni dal 1 a 9;
- che la Città Metropolitana di Messina, nell'ambito delle proprie attività culturali, ha interesse ad utilizzare il Monte di Pietà;
- che l'Arciconfraternita è favorevole a consentire alla Città Metropolitana di organizzare alcune delle proprie attività culturali, pur riservandosi di poterne comunque contemporaneamente usufruire per i propri scopi statutari e per le proprie attività religiose, culturali e sociali, come verrà appresso specificato;
- che l'Arciconfraternita sta pianificando il restauro del Complesso Monumentale del Monte di Pietà e che in questo quadro un progetto è già in parte approvato dalla competente Soprintendenza BBCCAA;
- che la Città Metropolitana si rende disponibile e si impegna ad una collaborazione leale e proattiva con l'Arciconfraternita allo scopo di portare concretamente avanti tutte le azioni perché questa programmazione arrivi a buon fine, si mettano a disposizione le necessarie risorse economiche e finanziarie e vengano realizzati nuovi spazi, di proprietà dell'Arciconfraternita, a sostegno dello sviluppo della Collettività Messinese.

Tutto quanto sopra premesso e ritenuto, mediante la presente scrittura, da valere per ogni effetto di legge, **si conviene e stipula** quanto appresso.

**1.-** L'Arciconfraternita degli Azzurri concede in uso alla Città Metropolitana di Messina, che a tal titolo accetta, il complesso monumentale denominato Monte di Pietà, sito in Messina, via XXIV Maggio, distinto in catasto Fg. 221, part. 383, **sub.1** bene comune non censibile; **sub. 2** bene comune non censibile; **sub.**

**3** Cat. B/1 classe 2 ; **sub.4** Cat. B/1 classe 2 ; **sub.5** Cat. B/1 classe 2 ; **sub.6** Cat. F/5; **sub.7** Cat. C/2 classe 6 ; **sub.8** Cat. C/2 classe 6 ; **sub.9** Cat. F/1.

2- L'uso è concesso per anni sei, e precisamente dall'30 ottobre 2023 al 29 ottobre 2029 e si rinnoverà automaticamente per un uguale periodo in caso di mancata disdetta, a mezzo pec o lettera raccomandata a/r, entro un anno dalla scadenza.

3- Il corrispettivo dell'uso (in avanti indicato anche come "canone") viene concordato ed accettato in euro 60.000,00 (euro sessantamila/00) annui, che parte utilizzatrice si obbliga a pagare in rate bimestrali posticipate mediante bonifico sul c/c bancario intestato alla Prima e Nobile Arciconfraternita degli Azzurri in essere presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa, sede di Messina, con IBAN: IT49S0503616501CC0691820818.

Esso sarà annualmente aggiornato nella misura del 75% dell'indice ISTAT.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato o sospeso per alcun motivo. Parte utilizzatrice potrà far valere ogni sua ragione in separato giudizio e, comunque, soltanto dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

4- Il mancato pagamento del canone, decorso il termine massimo di giorni venti dalla scadenza fissata, costituirà per patto espresso parte utilizzatrice in mora, qualunque ne sia la causa, e parte concedente avrà diritto di chiedere la risoluzione del contratto in danno ed a spese di parte utilizzatrice.

Si conviene espressamente tra le parti che il presente contratto, in caso di inadempimento, è soggetto alla normativa di cui agli articoli 657 e seguenti del codice di procedura civile.

Si conviene altresì che, in caso di anticipata cessazione del presente contratto, l'Arciconfraternita provvederà a restituire alla Città Metropolitana di Messina l'eventuale eccedenza del corrispettivo trimestrale pagato anticipatamente (conteggiata a giorni) entro venti giorni dalla riconsegna delle chiavi.

5- L'immobile concesso in uso è fornito di impianto elettrico, idrico e fognante. Si conviene che le spese per la fornitura dell'energia elettrica e acqua vengano anticipate dall'Arciconfraternita concedente e, sulla base degli importi delle fatture, verranno rimborsate dall'amministrazione alla scadenza di ciascun anno contrattuale nella misura del 90% entro novanta giorni della richiesta. Parte concedente non assume alcuna responsabilità per qualsivoglia disservizio che si potesse verificare.

6- Le parti concordano, fin da ora, che il giorno 22 agosto di ogni anno il complesso monumentale del Monte di Pietà sarà utilizzato per la tradizionale celebrazione dell'offerta del Cero votivo in onore della Santa Eustochia. Al fine di consentire adeguatamente i preparativi della celebrazione, parte utilizzatrice si impegna a non svolgere alcuna attività nell'immobile dal 20 al 23 agosto ed a consentire all'Arciconfraternita, o propri delegati che cureranno la manifestazione, di accedere per l'allestimento delle necessarie strutture (pedana nel cortile esterno; altare sulla scalinata, etc.). Allo stesso scopo sarà consentito

all’Arciconfraternita e/o ai suoi delegati l’accesso al Monte di Pietà nei giorni immediatamente successivi al 22 agosto per la rimozione degli allestimenti. Le parti concordano altresì che l’Arciconfraternita, senza dover corrispondere compenso alcuno, avrà il diritto di uso esclusivo del complesso monumentale del Monte di Pietà nei giorni 3 e 4 gennaio di ogni anno ed, in aggiunta, per 30 giorni l’anno in date che saranno concordate tra le parti o, in difetto, indicate di volta in volta dalla concedente con un preavviso di almeno venti giorni.

In detti periodi la Città Metropolitana di Messina, salvo autorizzazione della concedente, non potrà svolgere alcuna attività e dovrà consentire all’Arciconfraternita la piena e libera fruizione di almeno uno degli spazi disponibili tra le due sale, a scelta della utilizzatrice, oltre il patio centrale e il cortile.

7- L’immobile concesso in uso dovrà essere adibito esclusivamente ad attività di elevato valore culturale, nel pieno rispetto della monumentalità dell’immobile e della sua storia, delle norme in vigore e senza arrecare molestia ad alcuno; resta escluso qualsiasi altro uso o destinazione.

La Città Metropolitana si impegna a programmare manifestazioni che non contrastino con l’immagine dell’Arciconfraternita, quale ente con fini di culto, e con la destinazione storico-culturale del Monte di Pietà. E’ pertanto espressamente vietata l’organizzazione di eventi di carattere “partitico” o elettorale nonché di quanto non compatibile con il carattere religioso dell’Arciconfraternita e con la peculiarità, la vetustà e la “fragilità” del complesso monumentale, come – solo ad esempio non esaustivo – banchetti, cerimonie private, feste, concerti particolarmente rumorosi, etc.. La Città Metropolitana si rende disponibile e si impegna a coinvolgere l’Arciconfraternita, attraverso un suo rappresentante appositamente delegato dal Governatore, nella programmazione delle attività che si svolgeranno nel sito. La Città Metropolitana di Messina si impegna, altresì, a dare congrua, preventiva comunicazione - comunque non inferiore a giorni cinque prima del loro inizio - delle attività che intende realizzare nel sito del Monte di Pietà.

8- E’ espressamente pattuito il divieto di cedere a qualsiasi titolo il presente contratto a terzi.

9- Parte utilizzatrice dichiara di avere preso visione degli immobili oggetto del presente contratto e di averli trovati in buono stato e comunque adatti allo scopo cui intende destinarli ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi vi accederà. Essa si impegna a riconsegnarli nel medesimo stato e li prende in consegna esonerando parte concedente da ogni responsabilità e garanzia per vizi che eventualmente si scoprissero in seguito. E’ vietato a parte utilizzatrice di apportare senza il consenso scritto di parte concedente qualsiasi innovazione o modifica all’immobile. Ogni miglioria, anche se autorizzata, resterà gratuitamente acquisita a parte concedente, salva la facoltà di quest’ultima di chiedere la restituzione in pristino dei luoghi a spese di parte

utilizzatrice. Parte concedente potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare l'immobile concesso in uso. La Città Metropolitana di Messina è a conoscenza che l'immobile concesso in uso è sottoposto a vincolo da parte della competente Soprintendenza BBCCAA.

**10-** Le spese di ordinaria manutenzione di quanto concesso in uso per gli scopi del presente contratto sono a carico esclusivo della parte utilizzatrice, previo conseguimento, ove necessario, dell'assenso della Soprintendenza e/o altri Enti competenti. Tra le dette spese vanno altresì ricomprese quelle di manutenzione dell'aiuola esterna all'ingresso principale e la scerbatura dell'area a monte posteriore al portale della vecchia chiesa. Parte utilizzatrice dichiara di essere a conoscenza che l'Arciconfraternita ha in corso un progetto di restauro del Complesso Monumentale del Monte di Pietà, già in parte approvato dalla competente Soprintendenza BBCCAA, e si dichiara disponibile a risolvere il contratto, con un preavviso di almeno tre mesi che l'Arciconfraternita dovrà comunicare via pec, nel caso in cui durante la vigenza del contratto dovessero iniziare i lavori; in tale ipotesi il canone sarà dovuto soltanto fino al giorno del rilascio dell'immobile. La Città Metropolitana rinuncia, altresì, a qualsiasi rimborso dei danni ed alla rifusione delle spese nelle ipotesi di cui agli artt. 1583 e 1584 Cod. Civ..

La Città Metropolitana di Messina dovrà garantire durante l'apertura del Monte di Pietà un'adeguata custodia e vigilanza al fine di disciplinare l'accesso del pubblico. Parte utilizzatrice provvederà a regolare i rapporti con gli organi competenti ed anche con quelli di Polizia, Vigili del Fuoco, Commissione di Vigilanza, SIAE, etc., rendendosi responsabile di tutte le formalità di legge relative alle attività da lei svolte, assumendo su di sé tutti gli obblighi, gli oneri, le spese e le obbligazioni di ogni genere previsti dalle normative in vigore, necessari e/o opportuni per lo svolgimento delle attività di sua pertinenza per le quali è stipulata la presente scrittura, esonerando l'Arciconfraternita da ogni responsabilità e da ogni garanzia in tal senso.

Parte utilizzatrice si obbliga a stipulare polizza per la responsabilità civile con primaria Compagnia di Assicurazione.

**11-** Parte utilizzatrice manleva parte concedente da qualsiasi responsabilità risarcitoria derivante da rottura di colonne di scarico e tubazioni di acqua e si obbliga ad utilizzare l'immobile concesso in uso senza recare molestia ad alcuno.

**12-** L'inadempimento ad opera di parte utilizzatrice di uno qualsiasi dei patti contenuti nel presente contratto produrrà "ipso iure" la risoluzione del contratto medesimo, per patto espresso qui stipulato.

**13-** Parte concedente potrà accedere all'immobile concesso in uso in qualsiasi momento.

**14-** Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla legislazione vigente in materia di locazioni in quanto

applicabile. Eventuali modificazioni legislative riguardanti le clausole pattuite potranno essere fatte valere a semplice richiesta della parte interessata.

**15-** L'onere della registrazione del presente contratto e degli eventuali rinnovi annuali è a carico di parte utilizzatrice mentre le eventuali spese relative si pattuiscono in misura eguale tra le parti.

**16-** Qualsiasi dichiarazione e/o comunicazione inerente il presente contratto, nonché qualsiasi modificazione e/o integrazione delle clausole in esso contenute, dovrà essere fatta, per espressa volontà delle due parti, in forma scritta "ad substantiam".

**17-** Le parti dichiarano di considerare essenziale al contratto ogni sua pattuizione, e riconoscono che, diversamente, il contratto non sarebbe stato stipulato.

L.C.S.

Il Governatore  
Barone Dott. Arturo Nesci

Il Dirigente Reggente  
Dott. Biagio Privitera

Le parti dichiarano di accettare e sottoscrivere espressamente, dopo averle negoziabilmente pattuite, le seguenti clausole: 6-7- 8- 9-10 e 11.

Il Governatore  
Barone Dott. Arturo Nesci

Il Dirigente Reggente  
dott. Biagio Privitera