

SCRITTURA PRIVATA

tra

- La Fondazione Eduardo De Filippo, con domicilio in via Vittoria Colonna, 4, Napoli e sede legale presso il Teatro San Ferdinando di Napoli, codice fiscale e partita IVA 06506631214, in persona del suo legale rappresentante pro tempore Tommaso De Filippo, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione Eduardo De Filippo, di seguito indicata anche come 'Fondazione', da una parte;

- l'Associazione Teatro Stabile della Città di Napoli (P.I.: 04489811218, C.F.: 95025880634), con sede legale a Napoli, Piazza Francese, 46, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, Dott. Filippo Patroni Griffi, domiciliato per la carica presso la sede dell'Associazione Teatro Stabile della Città di Napoli, di seguito indicata anche come 'Associazione', dall'altra parte.

Le parti innanzi costituite, congiuntamente dichiarano quanto segue:

premesso che

- La Fondazione promuove ogni iniziativa volta a favorire la salvaguardia ed il recupero del teatro della tradizione napoletana e lo sviluppo del teatro contemporaneo contribuendo allo sviluppo di iniziative culturali e sociali volto alla crescita e alla sensibilizzazione delle nuove generazioni e alla diffusione del patrimonio teatrale tradizionale e contemporaneo.
- La Fondazione è impegnata nella valorizzazione del "Teatro San Ferdinando" affinché diventi centro propulsore permanente di attività teatrali, di studi e ricerche sul teatro.
- Gli Eredi di Eduardo De Filippo hanno donato al Comune di Napoli il "Teatro San Ferdinando" giusta atto di donazione del 07 febbraio 2003, repertorio n.23698, raccolta n.7583
- Il Comune di Napoli è divenuto proprietario dell'immobile sito in Napoli, individuato all'ufficio del Territorio di Napoli, catasto fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: unità immobiliare, sez VIC, fol.11, p.lla241, z.c 8, categ. D/3, R.C. Euro 30. 470,69, Piazza Eduardo De Filippo n.23/27, p.T/1-2-3 S1, identificato come "Teatro San Ferdinando".
- Il Comune di Napoli, a seguito della richiamata donazione, ha stabilito di concedere alla Fondazione Eduardo De Filippo il godimento perpetuo del "Teatro San Ferdinando" con facoltà di affidare la gestione a terzi in uso esclusivo dello stesso anche a fronte di un equo indennizzo.
- L' "Associazione Teatro Stabile della Città di Napoli" ha tra i suoi soci fondatori la Regione Campania, la Provincia di Napoli (ora Città Metropolitana di Napoli) e il Comune di Napoli.
- L'Associazione è riconosciuta dal MiBact quale "Teatro Nazionale" e gestisce in esclusiva il Teatro Mercadante (e annesso Ridotto) per le proprie attività istituzionali;
- L'Associazione Teatro Stabile della Città di Napoli ha svolto fin ad oggi la propria attività istituzionale anche al "Teatro San Ferdinando" e in particolare nel triennio 2015-2017, primo triennio con riconoscimento di Teatro Nazionale.
- L'Associazione ha utilizzato il "Teatro San Ferdinando" sulla scorta della Delibera di Giunta Comunale n.22 del 28 /01/2015, e previo parere favorevole formalmente espresso in tal senso da parte della Fondazione Eduardo De Filippo con nota del 26 gennaio, allegata al richiamato atto giuntale, a firma del presidente pro-tempore Luca De Filippo,
- L'Associazione Teatro Stabile della Città di Napoli ha richiesto ed ottenuto dalla Fondazione Eduardo De Filippo - previo idoneo scambio di corrispondenza tra questa e l'Associazione, nonché opportuna

informativa al Comune di Napoli in qualità di proprietario dell'immobile delle intese intercorse - di poter usufruire del Teatro San Ferdinando anche per il triennio 2018 - 2020 al fine di realizzare parte delle proprie attività.

- L'Associazione Teatro Stabile della Città di Napoli, nell'imminenza della scadenza e a mente dell'art. 12, ha poi richiesto il rinnovo del medesimo contratto per un periodo di 5 anni e cioè per il quinquennio 2021-2025;
- Il Comune di Napoli, in qualità di proprietario dell'immobile, è stato informato delle intese intercorse tra l'Associazione e la Fondazione.
- La Fondazione Eduardo De Filippo, portando, condividendo le finalità istituzionali cui è tesa la richiesta dell'Associazione Teatro Stabile della Città di Napoli, intende rinnovare il contratto di gestione in uso esclusivo del Teatro San Ferdinando all'Associazione Teatro Stabile della Città di Napoli per il quinquennio 2021 - 2025, al fine di consentire alla stessa Associazione di realizzare parte delle proprie attività.
- All'interno del "Teatro San Ferdinando", e segnatamente in corrispondenza dell'ala in cui sono ubicati i camerini del Teatro, insiste un appartamento di civile abitazione destinato al custode comunale del Teatro e che detto appartamento è escluso dagli obblighi previsti nel presente contratto.

Tutto ciò premesso e considerato, le parti, come innanzi costituite, sono addivenute alla sottoscrizione del presente contratto, che viene regolato dai seguenti

#### Patti e Condizioni

- 1) La premessa è patto e forma parte integrante del presente contratto, tanto per aver, ad essa, le parti attribuito espressamente valore vincolante.
- 2) La Fondazione Eduardo De Filippo titolare del diritto di godimento perpetuo del Teatro San Ferdinando attribuisce in comodato d'uso esclusivo all'Associazione Teatro Stabile della Città di Napoli per il quinquennio 2021/2025 che accetta, l'immobile sito in Napoli alla Piazza Eduardo De Filippo denominato "Teatro San Ferdinando" come sopra catastalmente individuato, per lo svolgimento delle attività tutte dell'Associazione. L'immobile si trova in ordinario stato di manutenzione e per ogni peggioramento dello stato dell'immobile, è responsabile l'utilizzatore, e ciò in deroga all'art. 1807 c.c..
- 3) Le parti si danno reciproco atto di conoscere la consistenza dell'immobile formante oggetto del presente contratto, che riconoscono essere stipulato con espresso riferimento a tutte le norme di legge.
- 4) L'associazione affidataria dichiara di aver visitato gli immobili e di averli trovati idonei all'uso pattuito, impegnandosi a riconsegnarli nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. Prova contraria circa lo stato di manutenzione dei locali, deve essere fornita in forma scritta al comodante entro otto giorni dall'inizio del contratto di comodato. Le parti espressamente convengono che l'immobile oggetto del presente contratto potrà essere adibito soltanto per lo svolgimento dell'attività connessa e coerente con le finalità perseguite dall'Associazione, con espresso ed assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso e di sublocazione, sia totale che parziale, gratuita ovvero onerosa, pena la risoluzione ipso iure ed ipso facto del contratto. È fatta salva la facoltà per l'Associazione di fittare a terzi il "Teatro San Ferdinando", secondo un tariffario stabilito dalla stessa Associazione, sempre e comunque per attività relative alla propria *mission* istituzionale. Gli eventuali fitti, detratti i costi sostenuti dall'Associazione per l'utilizzo del Teatro da parte di terzi (personale tecnico, servizi di sala, ecc.), competono all'Associazione

in misura del 60%, la rimanente quota del 40% sarà di competenza della Fondazione e corrisposta trimestralmente unitamente all'importo stabilito per la concessione dell'uso del teatro.

- 5) Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario restano acquisite al comodante senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del comodante, salvo sempre per il comodante il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del comodatario. Il silenzio o l'acquiescenza del comodante al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del comodatario.
- 6) È facoltà del comodante ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, con/senza obbligo di preavviso scritto. In particolare, l'accesso ai locali dovrà essere consentito nell'ultimo mese di contratto, per almeno due ore al giorno, con obbligo di preavviso;
- 7) Il comodante è esonerato dal comodatario da ogni responsabilità per i danni che allo stesso potessero derivare da fatto, omissione o colpa di terzi in genere.
- 8) I contraenti sono esonerati da ogni responsabilità per i danni che allo stesso ovvero a terzi potessero derivare dalla casa privata adibita ad appartamento del custode comunale del Teatro, stabilendo fin da adesso che ognuno dei due, e per le competenze che gli sono proprie, investirà, tempestivamente, per la risoluzione degli inconvenienti il Comune di Napoli proprietario del bene.
- 9) Il comodatario è costituito custode degli immobili oggetto del presente contratto ed è direttamente responsabile verso il comodante e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc... o da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso degli immobili. Il comodatario si obbliga a custodire e conservare il bene concesso in comodato con la diligenza del buon padre di famiglia.
- 10) Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese ordinarie sostenute per servizi dell'immobile. Eventuali spese straordinarie necessarie od urgenti saranno a carico del proprietario dell'immobile come per legge (art. 1808 c.c.).
- 11) L'Associazione, in deroga a quanto previsto dalle norme del C.C. dall'art. 1803 c.c., si obbliga a versare alla Fondazione, quale ristoro per l'uso del bene temporaneamente ricevuto in gestione per attendere ai propri fini istituzionali, la somma di euro 400.000,00 (euro quattrocentomila/00) per l'intero quinquennio, da corrispondersi in tranches trimestrali con scadenza il 30 marzo, 30 giugno, 30 settembre e il 31 dicembre di ogni anno del quinquennio.
- 12) La durata è fissata in anni cinque con decorrenza dal 1° gennaio 2021 e scadenza il 31 dicembre 2025, il cui termine è nell'interesse del comodatario. In ogni caso il comodante si impegna a non richiedere anticipatamente il bene concesso in comodato e ciò in deroga all'art. 1809 c.c.. Alla data di scadenza potrà intervenire, sulla scorta di reciproco consenso, il rinnovo da stipularsi per il successivo quinquennio, accordo che sarà sottoscritto dai legali rappresentanti pro-tempore. Alla scadenza del termine sopra convenuto, L'Associazione, che ai fini del presente contratto elegge il proprio domicilio presso la sua sede legale, è obbligata a restituire l'immobile oggetto del presente contratto.
- 13) Le spese direttamente collegate alla gestione ordinaria del Teatro per le proprie attività sono a carico del comodatario, fatto salvo quelle legate ai servizi di cui in premessa, forniti dal Comune di Napoli;
- 14) È fatto espresso divieto di cessione del contratto, senza consenso scritto del comodante. L'inosservanza della presente clausola determinerà la risoluzione del contratto stesso ex art. 1456 c.c..
- 15) L'Associazione potrà servirsi degli immobili solo per l'uso determinato dal contratto. In caso contrario, il comodante potrà richiedere l'immediata restituzione, oltre al risarcimento del danno;

- 16) Tutte le spese del presente atto ed accessorie, spese di registrazione comprese, sono a carico del comodatario.
- 17) Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali in materia, in quanto applicabili. Qualunque altra modifica al presente contratto può aver luogo e può essere prevista solo con atto scritto.
- 18) Per ogni controversia è esclusivamente competente il foro di Napoli.
- 19) Per quanto non contemplato nel presente contratto, si fa riferimento alle norme del codice civile e delle altre leggi in vigore.

Letto, approvato e sottoscritto in Napoli, il

Fondazione Eduardo De Filippo  
*Sig. Tommaso De Filippo*

Associazione Teatro Stabile della Città di Napoli  
*Dott. Filippo Patroni Griffi*

---

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti approvano specificamente, dopo attenta lettura, le clausole n. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18) e 19) del presente contratto di comodato.

Letto, approvato e sottoscritto in Napoli, il

Fondazione Eduardo De Filippo  
*Sig. Tommaso De Filippo*

Associazione Teatro Stabile della Città di Napoli  
*Dott. Filippo Patroni Griffi*