

**COPIA**



**COMUNE di FORMIA**

**Provincia di Latina**

**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**con i poteri del**

**CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 75**

**del 31 AGOSTO 2021**

**OGGETTO: Convenzione tra il Comune di Formia e l' ex IPAB SS. Annunziata, oggi ASP Istituti riuniti del Lazio, per l'utilizzo e successiva cessione dell'immobile del Teatro Remigio Paone. Determinazioni.-**

L'anno Duemilaventuno addì 31 del mese di Agosto alle ore 16.30 in Formia, nella Sede della Residenza Municipale, il Commissario Straordinario **Dott.ssa Silvana TIZZANO**, nominato con DPR del 26 Gennaio 2021, con l'assistenza ai fini della verbalizzazione del Segretario Generale del Comune di Formia **Avv. Alessandro IZZI** ha assunto la presente deliberazione.

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

#### **Premesso che:**

- il già IPAB SS. Annunziata, oggi ASP Istituti Riuniti del Lazio, e il Comune di Formia intendono proseguire la collaborazione avviata per il miglioramento e l'ampliamento dell'offerta culturale, con particolare riferimento al sistema teatrale ed artistico cittadino mediante la promozione di iniziative socio-culturali, di proiezione cinematografica e/o di allestimento di manifestazioni teatrali, musicali, canore, convegnistica e simili presso il teatro Remigio Paone di proprietà del già IPAB, ora ASP Istituti Riuniti del Lazio, da svolgersi in maniera diretta ed indiretta;
- il Comune di Formia ha utilizzato - fatte salve le restrizioni determinate dall'emergenza epidemiologica da COVID-19 intervenuta e, tuttora, per parte perduranti - il Teatro Remigio Paone in base al Protocollo d'Intesa approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 227 del 19.07.2016 e stipulato in data 29 luglio 2016 con scadenza 31.12.2018, successivamente prorogato fino al 31.12.2020;
- con nota di prot.n. 41258 del 04.09.2018 il Comune di Formia comunicava al già IPAB, oltre che la volontà di proseguire la gestione del teatro, anche quella di acquisirne la piena ed esclusiva disponibilità, giusta successiva nota di conferma di prot.n. 46959 del 08/10/2018;
- in coerenza con le dette manifestate volontà, con nota del 13.12.2019 (prot.n.62805) l'Amministrazione comunale faceva istanza all'Agenzia delle Entrate per addivenire ad un Protocollo d'Intesa, ovvero ad un accordo di collaborazione, finalizzato allo svolgimento delle attività di valutazione di parte del proprio patrimonio immobiliare, nonché di servizi estimativi di supporto connessi alla compravendita, locazione o concessione di beni immobiliari tra cui la struttura teatrale in questione;
- a tal fine l'Amministrazione con l'atto di Giunta Comunale n.133 del 14.05.2020 deliberava l'attivazione della procedura di verifica della fattibilità per l'acquisizione dell'immobile stanziando contestualmente le necessarie risorse economiche a favore dell'Agenzia delle Entrate;
- con Determinazione n.1487 del 29.09.2020 si approvava l'atto aggiuntivo al Protocollo d'Intesa per la specifica attività di valutazione immobiliare del teatro in questione e veniva assunto l'impegno di spesa necessario alla sottoscrizione dello stesso;
- con nota del 16.12.2020 (prot.n.55761) veniva trasmessa al Comune la perizia estimativa redatta dall'Agenzia delle Entrate relativa alla valutazione dell'immobile "Teatro Remigio Paone" dell'importo di € 1.240.000,00 che versa in atti;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 368 del 18.12.2020, avente ad oggetto: *"Immobile Teatro Remigio Paone-di proprietà dell'Ipab SS.Annunziata: Presa d'atto attivazione verifica fattibilità per l'acquisizione al patrimonio comunale"* si prendeva atto delle risultanze dell'attività di verifica della fattibilità preordinata alla cessione dell'immobile e si dava mandato ai Dirigenti dei Settori competenti al Servizio Patrimonio e al Servizio Economico-Finanziario, ciascuno per quanto di competenza, di attivarsi con il già IPAB per la ripresa dell'interlocazione formale finalizzata allo scopo;
- con nota di prot.n. 5102 del 29.01.2021 il già IPAB richiedeva un incontro tra i rappresentanti delle rispettive Amministrazioni per discutere della questione relativa all'avviato procedimento finalizzato alla prosecuzione/non prosecuzione dell'utilizzo e alla futura cessione del Teatro Remigio Paone al Comune di Formia;
- detta attività veniva ripresa durante appositi incontri, da ultimo in data 29.03.2021, tra gli Organi di vertice dell'Amministrazione e gli Uffici interessati durante i quali il già IPAB confermava la disponibilità, a suo tempo manifestata, di consentire - senza soluzione di continuità e agli stessi patti e condizioni - l'utilizzo del teatro e lo scorporo dal prezzo di cessione dell'immobile da convenirsi degli importi versati a fare data dal 29 luglio 2016 al 31.12.2020 e di quelli futuri, attesa anche la non intervenuta riconsegna dello stesso nelle condizioni di fatto e di diritto in cui era stato consegnato al tempo e che necessitava, in ogni caso, ripristinare a cura e spese del Comune;

#### **Preso atto:**

- dell'art. 6, comma 2, del Protocollo d'Intesa approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 227 del 19.07.2016 e stipulato in data 29 luglio 2016 con scadenza 31.12.2018, successivamente prorogato fino al 31.12.2020, che prevedeva che *"alla scadenza, con verbale sottoscritto congiuntamente dalle parti, vengono restituiti gli impianti, gli arredi e le attrezzature di cui al comma 1, salvo il normale deperimento dovuto all'uso"*;
- del verbale di sopralluogo finalizzato a constatare lo stato dei luoghi effettuato dal Dirigente p.t. del Settore LL.PP. presso l'immobile denominato "Teatro Remigio Paone" in data 17.03.2021 e versante in atti;

- che, non essendo intervenuto il verbale di cui all'art. 6 del detto Protocollo, l'immobile di fatto non risulta riconsegnato dal Comune al già IPAB nonostante la nota del 27.01.2021 (prot. n. 446/2021) in considerazione degli atti di indirizzo assunti ai fini della prosecuzione del rapporto di collaborazione anche preordinatamente all'acquisizione dello stesso da parte del Comune di Formia;

**Considerato che:**

- all'esito dell'attività interlocutoria intervenuta ad oggi, e delle intese raggiunte, risulta pertanto necessario disciplinare i rapporti tra le Parti mediante approvazione e sottoscrizione di apposito schema di convenzione finalizzato alla prosecuzione, senza soluzione di continuità, dell'utilizzo del teatro di che trattasi e successiva sua cessione al Comune di Formia;

- ai fini di cui sopra è stato predisposto l'allegato schema di convenzione (All. 1) che, condiviso da ultimo per le vie brevi e via mail con il già IPAB, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

**Ritenuto**, per quanto sopra, doversi adottare le conseguenti determinazioni al riguardo;

**Visti:**

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

- lo Statuto Comunale ed i Regolamenti dell'Ente;

**Richiamata** la Deliberazione di Giunta Comunale n. 368 del 18.12.2020, avente ad oggetto: *"Immobile Teatro Remigio Paone di proprietà dell'Ipab SS. Annunziata: Presa d'atto attivazione verifica fattibilità per l'acquisizione al patrimonio comunale"* ai cui contenuti integrali, per brevità, si fa totale rinvio;

**Acquisiti:**

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ed alla correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art.49 comma 1 e dell'art.147 bis comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

- il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art.49 comma 1 e dell'art. 147 bis comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

**DELIBERA**

**1. la premessa** è parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituisce motivazione ai sensi dell'art. 3 della Legge 41/90 e smi;

**2. di prendere atto:**

- che il Comune di Formia e l'ex IPAB SS. Annunziata, oggi ASP Istituti Riuniti del Lazio, intendono proseguire l'avviato percorso volto al potenziamento dell'offerta culturale in tutte le sue espressioni quale elemento fondamentale per una buona crescita sociale mediante l'utilizzo, senza soluzione di continuità, dell'immobile denominato Teatro Remigio Paone formalizzando, altresì, l'opzione di acquisirne, in futuro, la piena e totale disponibilità;

- della disponibilità del già IPAB di consentire al Comune di Formia, in continuità e agli stessi patti e condizioni di cui al Protocollo d'Intesa approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.227 del 19.07.2016, stipulato in data 29 luglio 2016 e successivamente prorogato, la gestione del Teatro Remigio Paone nonché lo scorporo dal prezzo di futura cessione dello stesso degli importi versati per il suo utilizzo a fare data dal 29 luglio 2016 al 31.12.2020 e di quelli futuri;

**3. di approvare**, allo scopo di cui ai punti che precedono, lo schema di convenzione tra il Comune di Formia e l'ex IPAB SS. Annunziata, oggi ASP Istituti Riuniti del Lazio, per l'utilizzo del Teatro Remigio Paone la sua successiva cessione (All. 1) che, condiviso con l'IPAB, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

**4. di autorizzare**, ai fini della sottoscrizione del protocollo di intesa di cui ai punti che precedono - da effettuarsi previa le verifiche di rito - l'utilizzo delle risorse necessarie e disponibili sul bilancio di previsione 2021/2023 al Capitolo 750/02 previo il necessario relativo impegno di spesa;

**5. di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs 267/2000.



**COMUNE DI FORMIA**  
(Provincia di Latina)

**OGGETTO: CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI FORMIA E L'EX IPAB SS. ANNUNZIATA, OGGI ASP ISTITUTI RIUNITI DEL LAZIO, PER L'UTILIZZO E SUCCESSIVA CESSIONE DELL'IMMOBILE DEL TEATRO REMIGIO PAONE. DETERMINAZIONI.**

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, sulla presente proposta deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto: Per quanto concerne la **regolarità tecnica** esprime parere:  
Favorevole

Data 31.08.2021

Il Dirigente  
del V Settore "Urbanistica e Gestione del Territorio"  
Annunziata Lanzillotta architetto

Per quanto concerne la **regolarità contabile** Parere: Favorevole

Favorevole

Data

31-08-2021

Il Dirigente  
del Settore Economico Finanziario  
Dott. Daniele ROSSI



**CONVENZIONE PER L'UTILIZZO DEL TEATRO  
REMIGIO PAONE TRA ex IPAB SS. ANNUNZIATA oggi  
Azienda Pubblica Regionale di Servizi alla Persona (ASP)  
Istituti Riuniti del Lazio e COMUNE DI FORMIA per  
SUCCESSIVA CESSIONE dell'immobile**

**Premesso che:**

- il già IPAB SS. Annunziata, oggi ASP **Istituti Riuniti del Lazio**, e il Comune di Formia intendono proseguire la collaborazione avviata per il miglioramento e l'ampliamento dell'offerta culturale, con particolare riferimento al sistema teatrale ed artistico cittadino mediante iniziative socio-culturali, di proiezione cinematografica e/o di allestimento di manifestazioni teatrali, musicali, canore, convegnistica e simili, svolte in maniera diretta ed indiretta, presso il teatro Remigio Paone di proprietà del già IPAB, ora ASP Istituti Riuniti del Lazio;
- il comune di Formia ha già utilizzato, fino alla data del 31.12.2020, il teatro Remigio Paone in base al protocollo d'intesa approvato con deliberazione di G.C. n.227 del 19.07.2016 e stipulato il 29 luglio 2016 con scadenza 31.12.2018, successivamente prorogata al 30/06/2019 e quindi fino al 31.12.2020;
- con nota di prot.n. 41258 del 04.09.2018, il Comune di Formia comunicava al già IPAB (**oggi Azienda Pubblica Regionale di Servizi alla Persona (ASP) Istituti Riuniti del Lazio**) oltre che la volontà di proseguire la gestione del teatro anche quella di acquisirne la piena ed esclusiva disponibilità, giusta successiva nota di conferma di prot. n 46959 del 08/10/2018;
- in coerenza con le dette manifestate volontà, con nota del 13.12.2019 (prot. n. 62805), l'Amministrazione comunale faceva istanza all'Agenzia delle Entrate per addivenire ad un Protocollo d'Intesa, ovvero ad un accordo di collaborazione, finalizzato allo svolgimento delle attività di valutazione di parte del proprio patrimonio immobiliare, nonché di servizi estimativi di supporto connessi alla compravendita, locazione o concessione di beni immobiliari tra cui era ricompresa la struttura teatrale in questione;

con Determinazione n. 1487 del 29.09.2020 si approvava l'Atto Aggiuntivo al Protocollo P.I./C.F. d'Intesa per la specifica attività di valutazione immobiliare e veniva assunto in qualità di l'impegno di spesa necessario alla sottoscrizione dello stesso;

- con nota del 16.12.2020 (prot.n.55761) veniva trasmessa al Comune la perizia estimativa redatta dall'Agenzia delle Entrate relativa alla valutazione dell'immobile "Teatro Remigio Paone";
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 368 del 18.12.2020, avente ad oggetto: *"Immobile Teatro Remigio Paone - di proprietà dell'Ipab SS. Annunziata: Presa d'atto attivazione verifica fattibilità per l'acquisizione al patrimonio comunale"* si prendeva atto delle risultanze dell'attività di verifica della fattibilità preordinata alla cessione dell'immobile e si dava mandato di attivarsi con l'ASP per la ripresa dell'interlocuzione formale finalizzata allo scopo;
- detta attività veniva ripresa durante appositi incontri, da ultimo in data 29.03.2021, tra gli Organi di vertice dell'Amministrazione e gli Uffici interessati durante i quali l'ASP confermava la disponibilità, a suo tempo manifestata, di consentire in continuità, agli stessi patti e condizioni, la gestione del teatro e lo scorporo dal prezzo di cessione dell'immobile dei rimborsi spesa versati a fare data dal 29 luglio 2016 al 31.12.2020 e di quelli futuri;

Tanto premesso con la presente convenzione il Comune di Formia e l'ASP intendono, da un lato, proseguire l'avviato percorso volto a potenziare l'offerta culturale in tutte le sue espressioni quale elemento fondamentale per una buona crescita sociale, dall'altro formalizzare l'opzione di acquisire, in futuro, la piena e totale disponibilità della struttura teatrale in questione.

### SI CONVIENE E SI SOTTOSCRIVE

TRA

- il Comune di Formia con sede a Formia (LT) in Piazza Municipio 1, P.I./C.F. , rappresentato dal in qualità di C.F. ;

- il già IPAB SS. Annunziata di Gaeta (**oggi Azienda Pubblica Regionale di Servizi alla Persona (ASP)**)

**Istituti Riuniti del Lazio**) con sede in Gaeta (LT) Via Annunziata, n.21 rappresentata dal,

C.F. \_\_\_\_\_ quanto segue.

### Art. 1 - Oggetto

1. Il Comune si impegna a realizzare presso il Teatro Remigio Paone, in maniera diretta ed indiretta, iniziative e attività di interesse pubblico a carattere socio - culturale e di proiezione cinematografica e/o di allestimento di manifestazioni teatrali, musicali, canore, convegnistica e simili che saranno oggetto di

programmazione e di opportuna informativa al già IPAB.

2. L'IPAB concede l'utilizzo del Teatro al Comune per lo svolgimento delle predette attività e iniziative con opzione di cessione dell'immobile stesso entro il 30.06.2024.

#### **Art. 2 - Durata**

1. La presente convenzione impegna le parti dalla data di sottoscrizione alla data del 31.12.2024;
2. Le parti possono rinegoziare le condizioni della presente Convenzione fino a 60 giorni prima della sua scadenza. E' escluso il rinnovo tacito.

#### **Art. 3 - Obblighi del'IPAB**

L'IPAB:

- a) mette a disposizione del Comune il Teatro nello stato di fatto in cui versa a seguito dell'utilizzo fattone già dal Comune di Formia dal 29 luglio 2016 al 31.12.2020, giusta deliberazione di G.C. n. 227 del 19.07.2016 e successivo protocollo di intesa sottoscritto e stipulato il 29 luglio 2016, con scadenza 31.12.2018 successivamente prorogata al 30.06.2019 e, quindi, fino al 31.12.2020;
- b) si obbliga a garantire la promozione culturale cittadina e l'esigenza pubblicitica volta a valorizzare economicamente e socialmente il territorio attraverso il miglior utilizzo del teatro da parte del Comune;
- c) si impegna a cedere al Comune di Formia la proprietà del Teatro Remigio Paone entro il 31.12.2024 alle condizioni riportate nel successivo art. 5.

#### **Art. 4 - Obblighi del Comune**

Il Comune:

1. garantisce tutti i servizi occorrenti al buon mantenimento e funzionamento delle strutture e degli spazi e provvede alla pulizia degli stessi, degli arredi e delle attrezzature;
2. si obbliga ad effettuare gli interventi di manutenzione previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dal codice civile alla struttura, ai locali e alle attrezzature fisse e mobili per conservarne la destinazione e il regolare uso, nonché a pagare le utenze di luce, acqua, gas, ecc.;

3. designa il Responsabile del servizio prevenzione e protezione, gli addetti alla sicurezza e antincendio ed il Responsabile della struttura;
4. si impegna a stipulare la polizza assicurativa per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a suo carico per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti nell'edificio sollevando dalle relative responsabilità l'ASP Istituti Riuniti del Lazio;
5. riconosce, per l'utilizzo del teatro finalizzato alla promozione culturale cittadina e l'esigenza pubblicistica volta a valorizzare economicamente e socialmente il territorio, un ristoro forfettariamente quantificato in € 50.000,00 annuo da corrispondere semestralmente in due rate, ciascuna dell'importo di € 25.000,00 a decorrere dal 01.01.2022 al 31.12.2024 e da intendersi in conto prezzo nella successiva stipula dell'atto di cessione del Teatro Remigio Paone dal già IPAB al Comune di Formia;

#### **Art.5 – Prezzo di cessione**

1. L'IPAB si impegna a cedere, entro il 31.12.2024, il Tetaro "Remigio Paone" nello stato di fatto in cui verrà a trovarsi al valore complessivo di € 967.366,24, valore ritenuto congruo e conveniente dall'Amministrazione avuto a riferimento la perizia estimativa redatta dall'Agenzia delle Entrate, trasmessa con nota del 16.12.2020 (prot.n.55761) di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 368 del 18.12.2020, regolando il corrispettivo come di seguito dettagliato:
  - per € 225.000,00 tramite lo scorporo delle somme versate a titolo di canone di utilizzo per il periodo 29.07.2016/31.12.2020, giusta Protocollo di Intesa sottoscritto e stipulato il 29.07.2016 e successivamente prorogato;
  - per € 70.000,00, a titolo di caparra da versare all'atto della sottoscrizione del presente atto;
  - per € 150.000,00, a titolo di canone di utilizzo per il periodo intercorrente tra la stipula del presente atto fino al 31.12.2024;
  - per € 342.366,24, tramite accollo del mutuo, posizione n.000/4231319/000, in essere con Unicredit S.p.a. per complessive n.16 rate di importo pari ad € 21.397,89 cadauna;
  - per € 180.000,00, tramite versamento a titolo di prezzo di acquisto al momento della stipula dell'atto di cessione dell'immobile.

#### **Art. 6 - Consegna del teatro**

1. Il Comune e il già IPAB danno atto che, essendo di fatto l'immobile rimasto nella disponibilità dell'Ente Comune, non si procede alla verifica dello stesso né delle sue strutture, né all'inventario delle attrezzature, impianti e arredi.
2. All'esercizio dell'opzione di acquisto, gli impianti, gli arredi e le attrezzature di cui al comma precedente, verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si troveranno in conseguenza del normale deperimento dovuto all'uso.





### **Art. 7 - Utilizzo del Teatro da parte della Regione Lazio**

1. La Regione Lazio, su richiesta e compatibilmente alle attività programmate, può avere gratuitamente la piena disponibilità del Teatro per l'organizzazione di eventi socio-culturali.

### **Art. 8 - Rapporti di sponsorizzazione**

1. Le parti possono instaurare rapporti di sponsorizzazione con soggetti terzi.

### **Art. 9 - Tutela degli utenti e dei lavoratori**

1. Il Comune assicura la tutela degli utenti e dei lavoratori, intendendosi per tali tutti i soggetti coinvolti a qualsiasi titolo nella realizzazione degli eventi da svolgersi nella struttura teatrale limitatamente ai propri eventi.

### **Art. 10 - Decadenza e revoca**

1. Il già IPAB può dichiarare la decadenza e/o risoluzione della presente convenzione in caso di inadempimento del Comune.

### **Art. 11 – Controversie**

1. Per eventuali controversie il Foro competente è il Tribunale di Cassino;
2. L'eventuale contenzioso non comporterà, comunque, interruzione e/o sospensioni del servizio di gestione e custodia del teatro;

### **Art. 12 - Domicilio**

1. Le parti ai fini della presente convenzione eleggono domicilio:  
" il Comune, presso la sede del Palazzo Comunale in Via Vitruvio n. 190, Formia (LT);  
" l'ASP, presso la sede legale di Via Annunziata n. 21, sita in Gaeta (LT) 04024;

### **Art. 13 - Disposizioni finali**

1. Per quanto non previsto nel presente accordo si applicano le norme del Codice Civile e le speciali vigenti in materia.

Per il Comune

Per il già IPAB oggi **ASP Istituti Riuniti del Lazio**

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

f.to Dott.ssa Silvana TIZZANO

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Avv. Alessandro IZZI

---

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 D. Lgs., 18 agosto 2000 n. 267)

Si certifica, che copia del presente Verbale è stato pubblicato il giorno 31 AGO. 2021 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile Amministrativo

f.to Sig.ra Assaiante Maria

---

La deliberazione è stata dichiarata immediatamente ESEGUIBILE in data 31 AGO. 2021 ai sensi del 4° comma dell'art. 134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Formia li 31 AGO. 2021

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Avv. Alessandro IZZI

---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ  
(art. 134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

Si certifica che la suesata deliberazione è stata pubblicata per 15 giorni nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune a decorrere dal 31 AGO. 2021 senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva, ai sensi del 3° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Formia li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Avv. Alessandro IZZI

---

*E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.*

Formia, li 31 AGO. 2021

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Alessandro IZZI

