



Expedient núm. **PAMO2025000028**

Alicia Vila Torrents, funcionària d'administració local amb habilitació de caràcter nacional, secretària municipal de l'Ajuntament de Figueres

CERTIFICA: Que el Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària celebrada el dia 3 d'abril de 2025 ha adoptat l'acord que transcrit literalment diu el següent:

I- L'entitat Casino Menestral Figuerenc amb NIF G17057910 representada per la Sra. Violeta Lluca Fonollosa ha presentat escrit, registrat E2025004095 en data 07/02/2025, al qual adjunta certificat de l'acord adoptat per part de l'Assemblea General del CASINO MENESTRAL FIGUERENC, en sessió extraordinària celebrada el dia 4 de febrer de 2025, relatiu a l'aprovació del conveni de donació de propietat en favor de l'Ajuntament de Figueres i reserva d'usdefruit en favor de l'entitat Casino Menestral Figuerenc, de l'edifici del Carrer Ample núm. 17 de Figueres, el text del qual es transcriu íntegrament al certificat. Posteriorment ha presentat escrit registrat E2025004328 en data 10/02/2025 mitjançant el qual adjunten els 4 Annexos esmentats en dit conveni.

II- L'arquitecte municipal ha emes informe on en l'apartat conclusions consta:

"1- L'immoble construït a partir de 1906 i reformat a partir de 2004 com a seu del Casino Menestral Figuerenc en el número 17 del Carrer Ample formant cantonada amb els carrers de Peralada i Primfilat forma part, amb una gran valoració des dels aspectes històric i artístic, del patrimoni arquitectònic de la ciutat (BCIL) en els termes exposats en el cos de l'informe.

2- El planejament urbanístic vigent hi reconeix en el Pla Especial del Centre Històric els usos originals (1h3) i els empara en el POUM amb la nova nomenclatura SEc (p- titularitat privada-) corresponent a l'Ús cultural i social: "activitats de tipus cultural, desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions, teatres, cinemes, auditoris i els espectacles públics previstos a l'apartat II de l'Annex I del Decret 112/2010, o normativa sectorial aplicable en la matèria". Així com hi reconeix usos compatibles als principals directament vinculats a l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament, així com els serveis tècnics i ambientals al servei del propi edifici i de altres equipaments propers.

3-La utilització de l'edifici acabat, amb independència de la titularitat privada o pública i de les condicions concretes de gestió, sempre serà, d'acord amb el planejament urbanístic, amb destí a la prestació de serveis i desenvolupament d'activitats d'interès general per a la ciutat: de tipus cultural, desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions, teatres, cinemes, auditoris i espectacles públics.

4-La situació física actual de la construcció resulta de les llicències d'obres municipals 105/2004 i 001/2007 fins a l'estat de l'execució que reflecteix l'informe de 13 de gener de 2025 signat per l'arquitecte Lluís Gratacós Soler, amb l'arquitecta Eugènia Poch Gardella i l'arquitecte tècnic Jaume Pagès Oliveras que consta en l'expedient.



5-Les obres i instal·lacions necessàries per adaptar i acabar la totalitat de la construcció existent a les normatives vigents, i poder-la lliurar a les “activitats d’interès social, educatiu i cultural” congruents tant amb el planejament vigent com amb els supòsits essencials del programa funcional del projecte de 2004, convenientment actualitzats, es podran definir amb major precisió un cop es culminin els treballs de diagnòstic en curs i s’obtinguin els informes externs preceptius d’altres administracions competents.

6-El cost global de les obres i instal·lacions, (sense perjudici de la possible ulterior divisió en fases que puguin ser lliurades de manera independent a l’ús públic general), no ha de superar en cap cas l’estimació actualitzada contemplada en el document que consta en l’expedient signat el 13 de gener de 2025 per l’arquitecte Lluís Gratacós Soler, amb l’arquitecta Eugènia Poch Gardella i l’arquitecte tècnic Jaume Pagès Oliveras: El pressupost d’execució material actualitzat (que inclou ja partides d’equipament especialitzat complementari) resulta de 3.812.182,17 euros que un cop aplicades les despeses generals i el benefici industrial es correspon amb una base imposable de 4.536.496,78 euros i amb una inversió (iva del 21% inclòs) de 5.489.161,10 euros.

7-No procedeix considerar gravàmens les inversions que s’han de realitzar per donar a l’immoble d’equipament, amb l’adaptació a les normatives tècniques vigents, la destinació d’ús general congruent amb els usos socio-culturals urbanísticament admesos.”

III- L’arquitecta municipal així mateix ha emes informe on consta que l’edifici te un valor de 5.218.537,51€ i un cop fetes les obres tindrà un valor de 10.707.698,61€, essent el cost de les obres pendents de realitzar de 5.489.161,10 euros, i que diu el següent:

“Es redacta el present informe per a concretar el valor de l’edifici situat en el carrer Ample cantonada carrer Peralada de la ciutat de Figueres.

Antecedents.

En data 26 de juliol la Junta de Govern Local va concedir la llicència d’obres amb el número 105/2004 per a la Reforma i ampliació del Casino Menestral redactat pels arquitectes Srs. Lluís Gratacós i Soler i M^a Dolors Llorà.

En data 15 de gener de 2007 la Junta de Govern Local va concedir la modificació de la llicència d’obres amb el número 001/2007.

Durant l’any 2014 consta a l’expedient de llicències d’obres descripció de l’estat de les obres aturades feta pels arquitectes directors de les mateixes: “L’actual edifici es troba finalitzat pel que fa a les fases d’estructura, coberta, façanes i tancaments”

L’any 2016 amb expedient de llicència d’activitats ACTV2016000106 l’empresa CARLA COCO, SL sol·licita obertura establiment de restauració en el baix de l’edifici en estudi.

Posteriorment l’any 2023 es produeix canvi de titular de l’activitat, exp ACTV2023000089 per l’empresa CAFE CASINO SC.

Actualment resta activa l’activitat de restauració-bar.

Durant diversos anys s’han realitzat activitats i exposicions municipals culturals en els baixos de l’edifici, accés carrer Ample 17.

En l’expedient PAMO2025000028, s’icluen els següents documents/informes tècnics:

Informe directors obra inicial



En data 13 de gener de 2025 l'arquitecte Lluís Gratacós Soler, conjuntament amb l'arquitecta Eugènia Poch Gardella i l'arquitecte tècnic Jaume Pagès Oliveras han emès informe en relació a l'estat actual de les obres de rehabilitació.

S'exposa la primera fase d'obres que finalitza gener 2007:

"El desembre del 2006 es col·loca l'estabilitzador de les parets de la sala gran, es procedeix al buidat de tot aquest àmbit i a iniciar la fonamentació d'aquesta part de l'estructura. L'obra resta protegida exteriorment per la bastida i les xarxes. Aquesta primera fase va tenir un cost de 2.903.530,14 euros."

S'explica que les obres resten aturades des de gener 2007 fins a maig 2010, on s'inicia la segona fase:

"Els treballs es reinicien el maig del 2010 i en aquesta segona fase les obres realitzades consisteixen en: estructura i coberta de la zona del teatre; realització i acabat de la claraboia; restauració de la façana; obertures d'alumini de les façanes; 2 serralleria; col·locació d'aplics exteriors i retolació. Aquesta segona fase va tenir un cost de 1.588.485,67 euros"

En aquest document, es descriu l'estat actual dels espais interiors, s'informa i es llisten els treballs pendents en cadascun d'ells, i s'incorpora un pressupost estimat.

Es proposen dues fases d'actuació per a completar la rehabilitació de l'edifici. Aquesta es divideix en 4 zones: Nucli Central, Zona de Teatre, Escola de Música i Biblioteca i Atenea (sala) Aquestes actuacions es valoren partint del projecte original 2004-2007, aplicant actualització de preus així com adaptació a la normativa vigent, principalment en conceptes d'estalvi energètic i sostenibilitat. Donant lloc a un valor total de 5.489.161,10 euros.

Informe emès per l'empresa Taxadora AVT Valor.

En aquest informe, es proposa la valoració de la totalitat de la finca partint de la hipòtesis de l'aprofitament lucratiu d'aquesta. Així el major rendiment de la finca es considera, segons els usos admesos, principalment el cultural, amb l'explotació ECONÒMICA DEL BÉ, COM A ÚS DE SALA D'ACTES/TEATRE, OFICINES I BAR-RESTAURANT.

Aquesta valoració es realitza pel mètode de rendiment econòmic comparatiu del mercat existent. I es proposa una promoció amb uns valors de lloguer de mercat extrapolats a un hipotètic rendiment a 20 anys i amb una taxa de prima de risc com a producte financer.

Aquesta hipòtesi no pot ser compartida amb qui subscriu aquest informe, degut a la naturalesa del bé a valorar.

En primer lloc, es tracta d'un equipament que, tot i ser privat, evoca una funció social tant per part de l'actual propietari com si finalment resta com a patrimoni municipal. La funció social és innegable i fins la seva monumentalitat històrica en la ciutat no es pot obviar.

Per altra banda, la valoració de les obres pendents a fer, considerades en els termes únicament com a mòdul d'edificació, sense considerar la particularitat de la construcció existent, dona lloc a un cost pendent d'executar irreal respecte l'informe emès pel tècnic director de l'obra executada.

Informe arquitecte municipal

Posteriorment l'arquitecte municipal Joan Falgueras redacta informe referent la situació urbanística, estat de les obres i llicències concedides.

Ahora tal i com consta en l'informe:

"El cost global de les obres i instal·lacions, (sense perjudici de la possible ulterior divisió en fases que puguin ser lliurades de manera independent a l'ús públic general), no ha de superar en cap cas l'estimació actualitzada contemplada en el document que consta en l'expedient signat el 13 de gener de 2025 per l'arquitecte Lluís Gratacós Soler, amb l'arquitecta Eugènia Poch Gardella i l'arquitecte tècnic Jaume Pagès Oliveras"

Informe

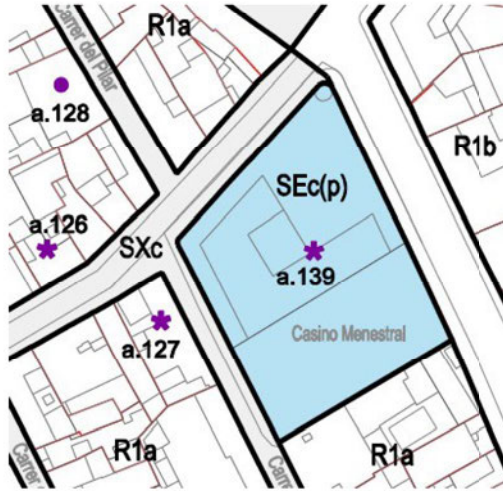


Anàlisi de la finca a valorar:

Urbanísticament

Es tracta d'un edifici d'equipaments culturals privat (SEc(p)) segons el POUM aprovat definitivament en data 31/07/2023.

-Clau urbanística SEc(p)



La seva normativa d'aplicació resta definida en els articles 51,52 i 53.

Article 51

Definició, identificació i tipus

El sistema d'equipaments comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans. S'identifica en els plànols amb la clau SE.

Article 52

Titularitat i règim urbanístic

Els sòls adscrits al sistema d'equipaments comunitaris seran, en execució del Pla i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, sense perjudici que la seva gestió pugui ser atribuïda al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent.

Tanmateix el Pla identifica els equipaments de titularitat privada existents, i que s'identifiquen afegint (p) a la seva clau urbanística corresponent. En qualsevol cas, els equipaments privats existents a l'entrada en vigor d'aquest POUM conservaran la seva titularitat privada.

Article 53

Assignació d'usos

Els usos admesos en el sistema d'equipaments comunitaris són els següents:

Sea - Administratiu – Institucional - Seguretat

Sed - Docent – educatiu

See - Esportiu

Sec - Cultural - social - religió

Sef – Funerari - cementiri

Ses - Sanitari – assistencial – residencial col·lectiu

Sead - Allotjament dotacional

SE - sense ús determinat

Són usos compatibles als principals aquells directament vinculats a l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament, així com els serveis tècnics i ambientals al servei del propi edifici i de altres equipaments propers.

En el cas que el Pla no assigni expressament un tipus d'ús dels esmentats a l'anterior punt, o s'hagi de modificar o precisar l'ús, l'assignació d'usos es realitzarà mitjançant la redacció d'un Pla Especial Urbanístic.



Per a la modificació del tipus d'ús, el Pla Especial Urbanístic a redactar haurà de justificar que aquest canvi no comporta la creació de dèficits urbanístics de caràcter local o municipal.

Es distingeixen els equipaments privats en els plànols d'ordenació afegint (p) a la seva clau urbanística corresponent. Es tracta d'usos i edificacions inequívocament destinades al seu servei com a equipament (escoles, centres sanitaris,...) que són de titularitat privada.

En els terrenys qualificats d'equipaments es permetrà, tant en sòl com en subsòl, l'activitat d'aparcament, com a ús urbanístic compatible, sempre i quan no s'afecti la funció de l'equipament que es desenvolupi. Mentre no entri en funcionament l'equipament es permetrà igualment l'activitat d'aparcament. D'acord amb les condicions establertes en aquestes Normes el subsòl del sòl de titularitat pública podrà ser susceptible de concessió administrativa o dret de superfície per als usos permesos. La utilització del subsòl per a usos diferents al d'aparcament restarà sotmesa al que disposi el planejament o el projecte.

Ahora es troba inclosa en el Catàleg de Bens a protegir, definit en la fitxa a.139:

POUM DE FIGUERES	Catàleg de béns a protegir
Casino Menestral Figuerenc	
a.139	
<p>Situació: c. Ample, 17 – c. Perelada, 32-32 – c. Primfilat, 3 Referència cadastral: 7097201DG9779N Titularitat: Privada Règim del sòl: Sòl urbà Qualificació urbanística: SEc Categoria de protecció proposada: BCIL Nivell de protecció: 2</p>	

També resta inclosa en el Pla Especial del Centre Històric. Concretament definida com a clau 1h3. Protecció Nivell 1. Restauració

Cadastralment

FINCA 7097201DG9779N0001XP



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7097201DG9779N0001XP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			PARCELA												
<p>Localización: CLAMPLE 17 17600 FIGUERES (GIRONA)</p> <p>Clase: URBANO Uso principal: Ocio,Hostelería Superficie construida: 2.600 m² Año construcción: 2012</p>			<p>Superficie gráfica: 1.179 m² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela construida sin división horizontal</p>												
<p>CONSTRUCCIÓN</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destino</th> <th>Escalera/Planta/Puerta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CULTURAL</td> <td>1/00/0A</td> <td>1.140</td> </tr> <tr> <td>CULTURAL</td> <td>1/00/0A</td> <td>1.095</td> </tr> <tr> <td>CULTURAL</td> <td>1/01/01</td> <td>444</td> </tr> </tbody> </table>			Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²	CULTURAL	1/00/0A	1.140	CULTURAL	1/00/0A	1.095	CULTURAL	1/01/01	444	
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²													
CULTURAL	1/00/0A	1.140													
CULTURAL	1/00/0A	1.095													
CULTURAL	1/01/01	444													

Registre de la propietat

Finca registral 8479



Consideracions

Mètode emprat de valoració de qui subscriu:

La normativa vigent estableix diferents metodologies de valoracions:

- Mètode comparatiu de mercat
- Mètode d'explotació dels rendiments immobiliaris
- Mètode de reposició

Degut a la naturalesa del bé a valorar, no es considera oportú el mètode de comparació de mercat així com el mètode d'explotació. Aquest fet es deu a que actualment en el mercat no existeixen edificacions comparables al bé a valorar, ni pel seu valor històric ni pel seu ús cultural. Alhora cal indicar que no al tractar-se d'un edifici monumental i històric de la ciutat, els valors de construcció no són comparables als valors de l'obra nova.

Actualment en la ciutat existeixen diversos equipaments culturals, on el cost d'obra no pot ser comparable per la seva naturalesa constructiva:

Molí de l'Anguila, obra nova d'equipament cultural executat amb preus de construcció assimilables a altres construccions de l'època.

Convent dels Caputxins: rehabilitació, reforma i adequació d'antic convent de Caputxins a sala d'actes i teatre.

Així, qui subscriu considera adequat el mètode de reposició de l'edificació, tenint present que:

Valor total= Valor de la construcció+ valor del sòl

Vist l'informe emès pel redactor del projecte de reforma de l'edifici Casino Menestral, i les actuacions a realitzar que es va despendre del DICTAMENT TÈCNIC DE PATOLOGIES, redactat l'agost del 2003, qui subscriu aquest informe considera que el valor de l'edificació en l'inici de les obres s'ha de considerar totalment residual i sense valor econòmic per a la present valoració, doncs correspon a edificació en estat de reforma/rehabilitació a reforma integral.

Així, per obtenir el valor de construcció es contempla el total de l'obra executada fins a la data de 2014 i s'afegeix el cost de l'obra pendent d'executar segons les estimacions informades.

Es disposen de dades del cost de construcció realitzat fins a la data 2014, que segons informe del director de l'obra, Lluís Gratacós ascendeix a:

Fase 1: 2.903.530,14€

Fase 2: 1.588.485,67€

Total obra executada: 4.492.015,81€

Segons la ratificació de l'informe de l'arquitecte municipal Joan Falgueras, les obres pendents d'executar es valoren en un total de 5.489.161,10€

Així, el valor de construcció total de l'edifici finalitzat és de 4.492.015,81€+5.489.161,10€= 9.981.176,91€

Valor del sòl:

El valor del sòl, segons la valoració realitzada per l'empresa AVT valor ascendeix a un total de 1.107.451,01€

Segons les dades cadastrals el valor del sòl és de 620.784,98€

Segons els Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya 2024, Annex I, quadres assignats als diversos municipis als efectes de la valoració del sòl per repercussió, Figueres es situa en A11. I en aquest mateix document, en el punt 3.6-Valors de repercussió dels sòl destinat a equipaments (edificació d'ús sanitari, cultural i docent), segons ubicació categoria 1ª, el valor de repercussió es situa en 213€/m², amb una edificabilitat total de 3.410,90 m²st, donant lloc a un valor de 726.521,70€

Aquest darrer valor del sòl es considera ajustat i adequat al ús cultural de la finca.

F= 726.521,70€

Així, tal i com s'ha exposat anteriorment, la finca, un cop finalitzades les obres per a entrar en funcionament, disposarà d'un valor de:

Valor total= Valor de la construcció+ valor del sòl



VT= 9.981.176,91€+726.521,70€= 10.707.698,61€

A dia d'avui, pendent de realitzar obres per un valor de 5.489.161,10€

VT actual= 10.707.698,61€ - 5.489.161,10€= 5.218.537,51€

Anotació respecte el bar existent

Es requereix que es valori la repercussió de l'usufruit del local de bar per a 50 anys.

La present valoració no incorpora les actuacions d'adequació per a l'activitat realitzades en el local de bar-restaurant existent en la planta baixa (Carrer Ample cantonada carrer Peralada). Concretament en les actuacions realitzades per l'adequació del local per a l'ús de restauració: acabats de paviments i fusteria, adequació dels espais en diferents ambients, barra i instal·lacions, maquinària pròpia, sistemes de cocció i altres instal·lacions pròpies de cuina, mobiliari propi de l'activitat.

No es disposa de la valoració concreta de les instal·lacions existents, executades l'any 2014 i actualitzades l'any 2023.

Aquest fet es deu a que aquestes actuacions no van ser incloses en el comput de les obres executades fins al 2011 segons les certificacions entregades a aquest ajuntament i que comporten el valor de l'edificació existent (exp GCUL2018000207). Per tant, aquest valor no ha estat incorporat en la valoració com a edificació existent.

Aquest fet resta de manifest, analitzat el final d'obra parcial presentat per l'entitat Casino Menestral amb RE 11589 de 20 de maig de 2015, on les obres indicades executades resten definides com a:

Fonamentació, estructura, Coberta, evacuació pluvial, sanejament parcial, tancaments exteriors, façanes, compartició dels serveis sanitaris i enrajolat parcial dels mateixos, Ignifugació de l'estructura metàl·lica dels espais corresponents a la zona de local bar-cafeteria i dependències annexes.

Aquestes actuacions i adequacions del local, així com la maquinària existent restaran amortitzades segons l'Ordre ECO/805/2003, el període d'amortització d'un bar restaurant es pot computar per l'article 19 de la present Ordre:

Artículo 19. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.

1. Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.

2. La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:

a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.

En el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio la justificación desglosará cada una de ellas.

b) Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total.

Esta última será la estimada por el tasador y, como máximo:

Para edificios de uso residencial: 100 años.

Para edificios de oficinas: 75 años.

Para edificios comerciales: 50 años.

Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.

Així es pot considerar que la inversió realitzada en aquest local de l'edifici restarà amortitzada un cop finalitzi el període d'usufruit en favor de l'entitat Casino Menestral de Figueres.

PER LA QUAL COSA TAMPOC ES POT CONSIDERAR COM UN INCREMENT DEL VALOR DE LA FINCA ABANS INDICAT, doncs quan l'Ajuntament recuperi la totalitat de l'usufruit del local, aquest haurà de ser de nou equipat per l'amortització ja efectuada.”

IV-La tècnica d'administració general adscrita al servei de patrimoni ha emes informe favorable on en l'apartat conclusions consta:

“Si l'adquisició per donació de l'edifici de l'entitat Casino Menestral Figuerenc amb NIF G17057910, inscrit al Registre de la Propietat com a finca registral



8479, comporta l'assumpció d'una condició, una càrrega o un gravamen onerós, només pot acceptar-se la donació de l'edifici quan llur valor és superior al d'aquells.

La finca es troba valorada **segons informe de l'arquitecta municipal en 5.218.537,51€** i un cop fetes les obres tindrà un valor de 10.707.698,61€, essent el cost de les obres pendents de realitzar de 5.489.161,10 euros.

De la seva superfície 445 m² corresponen a local comercial, i l'annex posterior, i 2.965,90 m² a la resta de finca.

En el moment de la donació i en acte simultani, l'associació Casino Menestral Figuerenc es reservarà un dret d'usdefruit per 50 anys, sobre la superfície de 445 m² (13,04% de la superfície total de l'immoble) corresponent als metres quadrats del local comercial on actualment s'ubica un Bar-restaurant, juntament amb un annex posterior, que dona als carrers Primfilat i Peralada.

La resta de l'edifici es destinarà com a bé demanial a activitats culturals contemplades dins l'objecte de l'associació Casino Menestral Figuerenc. Mitjançant l'adjudicació de la concessió per a l'ús privatiu, l'associació Cultural Casino Menestral Figuerenc, es compromet a posar-lo en funcionament de manera que esdevingui un equipament cultural, social i educatiu de primer ordre, tal com es va projectar en el projecte de rehabilitació en emprendre les obres, al servei del Casino Menestral Figuerenc (incloent l'escola de música, teatre, concerts, conferències i tota altra mena d'activitats culturals que desenvolupa l'entitat) i al servei de la resta d'entitats i veïns/veïnes de Figueres.

En el Plec de condicions de la futura concessió per l'ús privatiu de l'edifici, es detallaran i concretaran les obligacions de manteniment i altres despeses ordinàries que correspondran al concessionari i gestor de les instal·lacions (Casino Menestral Figuerenc). L'associació presentarà anualment a l'Ajuntament, i l'Ajuntament aprovarà, un Pla d'usos, atenent i coordinant les iniciatives de les dues entitats signatàries d'aquest conveni. Sens perjudici de la concessió que s'adjudicarà al Casino Menestral Figuerenc, l'Ajuntament gaudeix del dret a disposar gratuïtament, de la sala d'actes, espectacles, activitats i altres espais, per a usos organitzats o patrocinats per l'Ajuntament, en la quantitat, forma i límits que acordin en el Pla anual d'usos.

D'acord amb l'establert a l'article 49.h) de la Llei 40/2015, de 1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic (LRJSP) referent als convenis la seva durada no pot ser superior a 4 anys i, en qualsevol moment anterior a la finalització del termini previst, les parts podran acordar unànimement la seva pròrroga per un període de fins a quatre anys addicionals o la seva extinció. En el conveni objecte d'aquest informe no consta cap clàusula relativa a la seva durada, i es farà constar aquest punt en la part dispositiva de l'acord que s'adopti i s'afegirà aquesta clàusula al conveni.

En el Pacte Quart del conveni on consta que l'Ajuntament de Figueres adjudicarà de forma directa, en favor de l'associació Casino Menestral Figuerenc, la concessió per a l'ús privatiu d'aquestes instal·lacions per un termini de 50 anys, renovables amb caràcter preferent en favor de la mateixa associació, cal indicar que aquest punt s'haurà de valorar d'acord amb la normativa vigent en aquell moment, i en tot cas cal entendre la preferència



sempre que dita entitat es pugui considerar com l'entitat amb més representativitat i implantació per la realització d'una finalitat d'interès general, i sempre que la normativa ho permeti.

La valoració de l'usdefruit de la planta on s'ubica el local comercial, i l'annex posterior (445 m2) s'ha de fer com usdefruit temporal de forma proporcional al valor total dels béns sobre els quals recaigui, per raó d'un 2 per 100 per cada període d'un any, essent el valor de l'edifici abans de les obres segons informa l'arquitecta municipal de **5.218.537,51€** per la superfície total, de la qual 445 m2 corresponen a local comercial, i l'annex posterior, i 2.965,90 m2 a la resta de finca.

La valoració de les condicions de la donació de la part de l'edifici que s'afecta al domini públic s'ha de fer d'acord amb l'establert a l'article 31.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya segons el qual:

“31.2 No es consideren gravàmens les inversions que hagi de realitzar l'entitat local per donar la destinació d'ús general o servei públic de la seva competència que, si s'escau, fixi el cedent. No obstant això, es consideren gravàmens, als efectes esmentats, les reserves a l'ús general o al servei públic que imposin els cedents dels béns en favor de l'ens local, derivades de prestacions que aquest hagi de fer.”

En aquest cas el cedent no fixa una reserva a l'ús general del 100% tal com succeiria en el cas de l'usdefruit, de forma que existirà un us general en la forma que consta descrita en el conveni proposat, cas aquest en que no es considerarien gravàmens les inversions que hagi de realitzar l'entitat local per donar la destinació d'ús general o servei públic de la seva competència que, si s'escau, fixi el cedent.

Analitzat el conveni de col·laboració entre l'entitat Casino Menestral Figuerenc amb NIF G17057910 i l'Ajuntament de Figueres, referent a l'esmentada donació, s'informa FAVORABLEMENT, sense perjudici de l'emissió de qualsevol altre informe mes fonamentat i millor criteri de la Corporació.”

V-Així mateix la tecnica d'administració general adscrita al servei de patrimoni ha emès informe complementari referent a la valoració de l'usdefruit on entre altres consta:

“La valoració de l'usdefruit de la planta on s'ubica el local comercial, i l'annex posterior (445 m2) es fixa d'acord amb l'establert a l'article 10 apartat 5 del Reial Decret Legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i d'acord amb l'establert a l'article 49 del Reial decret 1629/1991, de 8 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre successions i donacions, que en ambdós supòsits sobre la valoració de l'usdefruit fixen les següents regles:

El valor de l'usdefruit temporal es considera proporcional al valor total dels béns, per raó del 2 per 100 per cada període d'un any, sense excedir el 70 per 100.

Si l'edifici te un valor de 5.218.537,51€ per a la superfície total abans de fer les obres, a la superfície de 445 m2 (13,04% de la superfície total de



l'immoble) li correspon un valor de 680.497,29 euros i aplicant el 2% anual dona un import anual de 13.609.94 que multiplicant per 50 anys dona l'import de 680.497 euros de valoració de l'usdefruit, i amb el límit del 70% el valor de l'usdefruit es de 476.348,10€ .

El valor de la nua propietat es computarà per la diferència entre el valor de l'usdefruit i el valor total dels béns (.....)

De forma que l'assumpció d'una condició, una càrrega o un gravamen onerós, en el present supòsit únicament es refereix a l'usdefruit de la planta on s'ubica el local comercial, i l'annex posterior (445 m2), la valoració del qual es de 476.348,10€, i per tant el valor de l'edifici abans de les obres que es de 5.218.537,51€ i el valor de la nua propietat resulten superiors a la condició, càrrega o gravamen (usdefruit).”

VI- Posteriorment l'arquitecta municipal ha emes informe referent al valor de la nua propietat on entre altres consta que en l'actualitat no es disposa del valor de les obres executades en el local del bar. Actualment s'ha valorat l'edifici en 5.218.537,51€, excloses obres adequació local bar i si es disposes d'aquest valor de les obres, aquest representaria un increment del valor total de l'edifici que correlativament incrementaria el valor de l'usdefruit en la part proporcional i per tant, aquest darrer seria l'import a deduir del valor de la nua propietat.

VII- FONAMENTS JURÍDICS

El marc legal de referència ve determinat per:

-Articles 47 a 53 i l'article 141 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim jurídic de les Administracions Públiques.

-Article 6 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

-Els articles 6; 21; 22; 55 i 57 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

-Els articles 108 a 112 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, relatius a les característiques dels convenis de col·laboració.

-Els articles 8, 14 i DA Novena de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de Transparència, accés a la informació pública i bon govern, relatius a la transparència en els convenis de col·laboració.

- Article 531-7 a 531-22 de la LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals i pel que fa a la donació. D'acord amb l'establert a l'article 531-12 les donacions de béns immobles solament són vàlides si els donants les fan i els donataris les accepten en una escriptura pública. L'acceptació feta en una escriptura posterior o per mitjà d'una diligència d'adhesió s'ha de notificar de manera autèntica als donants.

- Article 561-1 a Article 561-15 de la LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya que regula la constitució i règim de l'usdefruit. Tal com estableix l'article 561-1 el dret d'usdefruit es regeix pel títol de constitució i per les modificacions que hi introdueixen els titulars del dret.



El dret d'usdefruit, en allò que no resulta del títol de constitució ni de les seves modificacions, es regeix per les disposicions d'aquest codi.

D'acord amb l'establert a l'article 561-12 que regula les despeses de l'usdefruit les càrregues privades existents en el moment de constituir l'usdefruit, les despeses de conservació, manteniment, reparació ordinària i subministrament dels béns usufructuats, i els tributs i les taxes de meritació anual són a càrrec dels usufructuaris. Les despeses de reparacions extraordinàries que no deriven de cap incompliment dels usufructuaris són a càrrec dels nus propietaris. Igualment ho són les contribucions especials que impliquen una millora permanent dels béns usufructuats. En tots aquests casos, els nus propietaris poden exigir als usufructuaris l'interès de les quantitats invertides.

-L'article 206 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, referent a l'adquisició dels béns, en els seus apartats 1) i 2) disposa:

“206.1 Els ens locals tenen capacitat jurídica plena per a adquirir tota classe de béns i drets i per a posseir-los, i també per a exercir les accions i els recursos procedents en defensa de llur patrimoni.

206.2 L'adquisició de béns a títol lucratiu no és subjecte a cap restricció. No obstant això, si l'adquisició comporta l'assumpció d'una condició, una càrrega o un gravamen oneros, només poden acceptar-se els béns quan llur valor és superior al d'aquells. L'acceptació d'herències s'entén sempre que és a benefici d'inventari.”

-L'Article 31 del Decret 336/1988, de 17 d' octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya disposa

“31.1 L'adquisició de béns a títol lucratiu no és subjecta a cap restricció. No obstant això, si l'adquisició comporta l'assumpció d'una condició, una càrrega o un gravamen oneros, només es poden acceptar els béns quan el seu valor és superior al d'aquells, la qual cosa ha de ser determinada per mitjà de taxació pericial i ha de constar a l'expedient juntament amb l'informe emès pel secretari o pels lletrats dels serveis jurídics de l'ens local.

31.2 No es consideren gravàmens les inversions que hagi de realitzar l'entitat local per donar la destinació d'ús general o servei públic de la seva competència que, si s'escau, fixi el cedent. No obstant això, es consideren gravàmens, als efectes esmentats, les reserves a l'ús general o al servei públic que imposin els cedents dels béns en favor de l'ens local, derivades de prestacions que aquest hagi de fer.

31.3 En tot cas, cal l'acceptació expressa del president de l'ens local, si és incondicional, i la del ple, si hi ha condicions.”

-L'article 32 del Reglament de bens de les entitats locals de Catalunya estableix:

“32.1 L'acceptació d'herència s'entén a benefici d'inventari.

32.2 No es pot renunciar a herències, llegats o donacions si no és per acord del ple, amb el vot favorable de la majoria legal absoluta quan la quantia excedeixi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost i amb la majoria legal simple en



els altres supòsits, amb l'expedient previ, i amb l'informe de l'interventor i del secretari, o dels lletrats dels serveis jurídics de l'ens local, en el qual es demostrï l'existència d'una causa justificada. En tot cas, s'han de tenir en compte els requisits legals que s'exigeixen per alienar els béns de què es tracti.”

-L'article 19 del Decret 336/1988, de 17 d' octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya disposa:

19.1 Els béns que integren el patrimoni dels ens locals es regeixen per la Llei reguladora de les bases del règim local, per la Llei municipal i de règim local de Catalunya, per aquest Reglament i per les ordenances pròpies de cada entitat, en el marc de la legislació bàsica estatal reguladora dels béns de les administracions públiques.

19.2 Les propietats administratives especials es regeixen també per les seves disposicions específiques.

19.3 Supletòriament, són d'aplicació la legislació estatal no bàsica en matèria de règim local i béns públics i les altres normes dels ordenaments jurídic, administratiu i privat.”

-L'article 1 apartat 2 del Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals (RBEL) que disposa:

2. El règim de béns de les Entitats locals es regirà:

a) Per la legislació bàsica de l'Estat en matèria de règim local.

b) Per la legislació bàsica de l'Estat reguladora del règim jurídic dels béns de les administracions públiques.

c) Per la legislació que en l'àmbit de les seues competències dicten les comunitats autònomes.

d) Si no existeix la legislació a què fan referència els apartats anteriors, per la legislació estatal no bàsica en matèria de règim local i béns públics.

e) Per les ordenances pròpies de cada entitat.

f) Supletòriament per les restants normes dels ordenaments jurídics, administratiu i civil.

3. En tot cas, cal aplicar el dret estatal de conformitat amb l'article 149.3 de la Constitució.”

-L'article 10 apartat 5 del Reial Decret Legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats que sobre la valoració de l'usdefruit fixa les següents regles:

a) El valor de l'usdefruit temporal es considera proporcional al valor total dels béns, per raó del 2 per 100 per cada període d'un any, sense excedir el 70 per 100.

-L'article 49 del Reial decret 1629/1991, de 8 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre successions i donacions que en el mateix sentit estableix:

“a) El valor de l'usdefruit temporal es considera proporcional al valor total dels béns sobre els quals recaigui, per raó d'un 2 per 100 per cada període d'un



any, sense excedir el 70 per 100. No es computen les fraccions de temps inferiors a l'any, si bé l'usdefruit per temps inferior a un any s'ha de computar en el 2 per 100 del valor dels béns.”

-L'article 53 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals a Catalunya que disposa:

“53.1 La destinació pròpia dels béns de domini públic és la seva utilització per a l'ús general o per a la prestació de serveis públics.

53.2 No obstant això, aquests béns poden ser objecte d'altres utilitzacions, sempre que no contradiguin els interessos generals.”

-L'article 6 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, de caràcter bàsic, que assenyala que la gestió i l'administració dels béns i drets demaniais per les Administracions públiques s'ajustaran, entre altres, als següents principis: b) Adequació i suficiència dels béns per servir a l'ús general o al servei públic a què estiguin destinats.

-Els apartats 1, 2, 3, i 4 de l'article 93 de la Llei estatal 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP), que tenen el caràcter de legislació bàsica. D'acord amb l'establert al seu apartat 1) l'atorgament de concessions sobre béns de domini públic s'efectuarà en règim de concurrència. No obstant això, podrà acordar-se l'atorgament directe en els supòsits previstos en l'article 137.4 d'aquesta llei, quan es donin circumstàncies excepcionals, degudament justificades, o en altres supòsits establerts en les lleis. Aquest article 137.4, de la LPAP disposa:

“Es pot acordar l'adjudicació directa en els casos següents

a) Quan l'adquiridor sigui una altra Administració pública o, en general, qualsevol persona jurídica de dret públic o privat pertanyent al sector públic. A aquests efectes, s'entén per persona jurídica de dret privat pertanyent al sector públic la societat mercantil en el capital de la qual sigui majoritària la participació directa o indirecta d'una o diverses administracions públiques o persones jurídiques de dret públic.

b) Quan l'adquiridor sigui una entitat sense ànim de lucre, declarada d'utilitat pública, o una església, confessió o comunitat religiosa legalment reconeguda.

c) Quan l'immoble sigui necessari per donar compliment a una funció de servei públic o a la realització d'una finalitat d'interès general per una persona diferent de les previstes en els paràgrafs a) i b).

(.....)”

La competència per l'adopció de l'acord es del Ple d'acord amb l'establert a l'article 31 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya.



Per tot això, d'acord als els antecedents i els fonaments de dret assenyalats anteriorment, la Comissió Informativa General proposa al Ple de l'Ajuntament l'adopció dels acords següents:

PRIMER- Aprovar l'adquisició i **ACCEPTAR** la **DONACIÓ** de propietat de l'entitat Casino Menestral Figuerenc amb NIF G17057910 de l'edifici del Carrer Ample núm. 17 de Figueres a favor de l'Ajuntament de Figueres **que segons informe arquitecta municipal té un valor abans de realitzar les obres de 5.218.537,51€**, lliure d'arrendataris, gravàmens i càrregues, amb reserva d'usdefruit del local comercial en favor de l'esmentada entitat Casino Menestral Figuerenc, el qual té un valor de 476.348,10€, finca inscrita al Registre de la Propietat al tom 1991 llibre 180 foli 180 registral 8479 amb referència cadastral 7097201DG9779N0001XP. Donació la qual s'haurà de formalitzar en escriptura pública per tal que pugui tenir validesa, d'acord amb allò establert al Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu als dret reials, així com s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat i donar d'alta en l'inventari de bens municipals.

SEGON- **APROVAR** el **CONVENI** de col·laboració relatiu a l'esmentada donació entre l'entitat Casino Menestral Figuerenc amb NIF G17057910 i l'Ajuntament de Figueres, que s'adjunta com **ANNEX fent constar que la seva durada es de 4 anys**, sense perjudici de que en qualsevol moment anterior a la finalització del termini previst, les parts acordin unànimement la seva pròrroga per 4 anys més, d'acord amb l'establert a l'article 49.h) de la Llei 40/2015, de 1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic. Així mateix **es fa constar que la valoració no es la que consta en dit conveni sinó la realitzada per l'arquitecta municipal per import de 5.218.537,51€ abans de fer les obres.**

TERCER- Deixar sense efecte el present acord en cas que pel qualsevol motiu no es pugues inscriure al Registre de la Propietat l'esmentada donació, sense dret a rebre al respecte cap indemnització l'entitat Casino Menestral Figuerenc, i sense perjudici que les despeses de notaria i Registre de la Propietat siguin a càrrec de l'Ajuntament.

QUART- Sol·licitar torn notarial per a la designació del notari que correspongui als efectes de l'atorgament de l'escriptura pública de la donació.

CINQUÈ- Facultar l'Alcaldia Presidència per a l'adopció de tants actes i gestions com calguin per a l'execució dels acords anteriors.

ANNEX

“CONVENI DE DONACIÓ DE PROPIETAT EN FAVOR DE L'AJUNTAMENT DE FIGUERES I RESERVA D'USDEFRUIT EN FAVOR DE L'ASSOCIACIÓ CASINO MENESTRAL FIGUERENC, DE L'EDIFICI DEL CARRER AMPLE, NÚM. 17, DE FIGUERES”

Per una part, Sr. Jordi Masquef Creus, II·Im. Sr. Alcalde-President de l'Ajuntament de Figueres,

Per l'altra, Sra. Violeta Lluca Fonollosa, Presidenta del Casino Menestral Figuerenc, NIF G17057910, domicili social al Carrer Ample núm. 17 de



Figueres i amb seu provisional al Carrer Poeta Marquina núm. 2 de Figueres,

ANTECEDENTS

El Casino Menestral Figuerenc és una entitat cultural i recreativa creada el 1856 al municipi de Figueres. L'any 1881 ja era la societat recreativa cultural amb més associats de Figueres (503).

L'obertura de la seu social de l'edifici, situat al carrer Ample núm. 17 de Figueres, bastit amb l'esforç econòmic dels seus associats i obra de Joan Bori i Gensana, data de l'any 1904 sota la presidència d'en Claudi Díaz Marquez.

L'associació Casino Menestral Figuerenc és una de les entitats amb major projecció social i associativa de la ciutat, fent activitat tant en la vessant cultural com educativa, tenint actualment 546 socis.

També acull activitats d'altres entitats figuerenques i per tant és una entitat d'interès i utilitat pública, amb projecció social per tota la ciutat de Figueres.

El 2004 va rebre la Creu de Sant Jordi, en reconeixement de la seva llarga trajectòria en la promoció de l'art, la cultura i la vida social de Figueres.

L'edifici que és propietat del Casino Menestral Figuerenc i que acull des de la seva construcció, la seu social de l'associació, catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local, forma part de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya.

És un edifici destinat a ús cívic i social.

Té dos cossos formant un conjunt: Edifici longitudinal per Sala de Ball, de dos pisos que amb la reforma acull la sala d'actes i l'escola de música.

L'altre cos, edifici rectangular que dona a tres carrers: façana principal, lateral i posterior, seguint una mateixa ordenació compositiva de dues plantes: baixos amb grans finestrals –Bar–; primera planta: balconada amb balustrada i està dedicada a les diverses activitats i a la Biblioteca. Els materials emprats són pedra, arrebossat, elements ceràmics, etc.

L'associació Casino Menestral Figuerenc va emprendre l'any 2004 les obres del projecte de remodelació i rehabilitació de l'edifici social, al carrer Ample, 17, d'acord amb el projecte tècnic redactat pels arquitectes Lluís Gratacós i Maria Dolors Llorà.

Les obres d'aquest projecte estan completades, des de l'any 2004 i fins ara, en l'estructura bàsica, coberta i tancaments, restant pendent de realitzar els acabats interiors, instal·lacions i restitució de la decoració original en els espais centrals, d'acord amb l'esmentat projecte.

És necessària la finalització de les obres de rehabilitació interior de l'edifici, prèvia actualització del projecte tècnic per adaptar-lo a les exigències tècniques i d'edificació vigents, amb la finalitat que el Casino pugui restablir amb plenitud la seva activitat associativa i els altres usos d'utilitat pública, els quals estan desplaçats provisionalment a la seu dels antics jutjats de Figueres, amb les conseqüents estretors derivades de la indisponibilitat d'uns espais adients com els que tenia a la seu històrica, i amb la finalitat de revitalitzar tot l'entorn urbà que envolta l'edifici.

La col·laboració de l'Ajuntament de Figueres en el finançament de les obres ha estat permanent i perllongada fins l'any 2015, mitjançant l'atorgament de subvencions finalistes, estudiant-se, des d'aquesta data, la fórmula jurídicament possible per a assolir el finançament necessari per a la finalització de les obres de remodelació integral de l'edifici i permetre que es



recuperi l'ús associatiu, cultural i educatiu en l'edifici del carrer Ample, 17 i poder així cessar l'ús provisional que s'ha perllongat més de 20 anys en l'edifici dels antics Jutjats ubicat al carrer Poeta Marquina, així com poder oferir i servir, com ho havia fet, a activitats d'altres entitats.

El marc de col·laboració entre l'Ajuntament de Figueres i l'associació Casino Menestral Figuerenc que es reflecteix en el present conveni, parteix de les següents premisses:

1.- La necessària aplicació de fons públics substanciosos per a l'assoliment d'aquests objectius, completant totalment la rehabilitació exterior i interior de l'edifici del carrer Ample, 17 de Figueres, comporta la necessitat jurídica que la col·lectivitat, representada per l'Ajuntament, rebi en cessió de propietat o donació, la titularitat de l'edifici, –en correspondència a l'aportació econòmica realitzada fins a l'any 2015 i el compromís d'invertir els cabals necessaris per a completar les obres de restauració i obertura integral de l'edifici.

2.- L'associació ha de seguir essent la gestora de l'edifici i de les activitats que s'hi desenvolupin, sens perjudici que els beneficiaris de l'equipament siguin el conjunt de la ciutadania figuerenca, com de fet s'ha dut a terme en els darrers anys en estar obert a activitats d'iniciativa municipal i d'altres entitats de la ciutat.

La Llei de patrimoni de les administracions públiques (article 15 de la Llei 33/2003), la Llei municipal catalana (article 206 Decret legislatiu 2/2003) i el Reglament de patrimoni dels ens locals (article 29 del Decret 336/1988) preveuen les diferents formes d'adquirir propietat per part dels ens locals de Catalunya, entre els que hi consta, l'adquisició per herència, llegat o donació, així com també l'article 469 i següents del Codi Civil i Capítol I del Títol VI de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre V del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Per tots aquests motius exposats, l'Ajuntament de Figueres i l'associació Casino Menestral Figuerenc, degudament representades, **PACTEN, CONVENEN I ATORGUEN**

PRIMER.- Actes de disposició

Mitjançant el present conveni i sense perjudici del que s'estableix en els paràgrafs següents, el Casino Menestral Figuerenc, NIF G17057910, amb seu al carrer Ample núm. 17 de Figueres i domiciliada provisionalment al carrer Poeta Marquina núm. 2 de Figueres, farà donació, en favor de l'Ajuntament de Figueres, de la totalitat de la finca situada al carrer Ample, 17, de Figueres, i que és la inscrita amb el número 8479 del registre de la Propietat de Figueres, segons el volum 1991, llibre 180, foli 180.

L'edifici es destinarà en la seva totalitat a activitats culturals contemplades dins l'objecte de l'associació Casino Menestral Figuerenc. No obstant l'anterior, es diferenciarà l'anomenat local 2 segons plànol Annex de superfície 445 m² i que representa el 13,04% de la superfície total de l'immoble, que seguirà destinat a Bar del Casino (i annex posterior destinat a magatzem) o a activitats que s'avinguin al destí cultural de l'edifici –local comercial–. Aquest local 2 està situat a la planta baixa de l'edifici, al xamfrà entre els Carrers Ample, Peralada i Primfilat, i llima al Nord-est amb el Carrer Ample, al Nord-



oest amb el Carrer Peralada, al Sud-est amb la resta de l'edifici, i al Sud-oest amb el Carrer Primfilat i resta de l'edifici.

El local comercial seguirà destinat a Bar-restaurant que atindrà preferentment les persones associades del Casino Menestral Figuerenc o les que participin a les activitats culturals que s'hi facin. La configuració del local conservarà l'actual tenint en compte que forma part de l'edifici protegit com a bé cultural. Si es destina a una altra activitat haurà de conservar la configuració i no podrà ser contrària o no adient a la destinació cultural i social de l'edifici.

Al tal efecte, en el moment de la donació i en acte simultani, l'associació Casino Menestral Figuerenc es reservarà un dret d'usdefruit per 50 anys, sobre la superfície de 445 m² (13,04% de la superfície total de l'immoble) corresponent als metres quadrats del local comercial on actualment s'ubica un Bar-restaurant, juntament amb un annex posterior, que dona als carrers Primfilat i Peralada.

Les possibles càrregues fiscals derivades de les operacions descrites seran assumides per les respectives parts d'acord amb la legislació vigent.

L'edifici es destinarà com a bé demanial a activitats culturals contemplades dins l'objecte de l'associació Casino Menestral Figuerenc sempre que aquesta en sigui l'entitat beneficiària o concessionària.

Als efectes d'aquest PACTE PRIMER, es complementa la informació amb els plànols de l'immoble continguts en l'ANNEX I (primer) del present conveni.

SEGON.- Titularitat, mesurament i valoració de la finca

La finca pertany al Casino Menestral Figuerenc, per títol de ple domini, segons s'acredita per mitjà de la informació registral unida com a l'Annex II (dos) del present conveni.

De la mateixa, 445 m² corresponen a local comercial, i l'annex posterior, i 2.965,90 m² a la resta de finca.

La finca es troba valorada en 4.500.136,81 euros segons taxació pericial que s'uneix com a l'Annex III (tres) del present conveni i que ha estat efectuada per l'entitat Agrupación Técnica Del Valor S.A. amb CIF A87467361 i inscrita en el Registre Mercantil de Madrid T34.398, Sec-8, H-M-618747.

TERCER.- Transmissió del dret d'usdefruit per part del Casino Menestral Figuerenc

El Casino Menestral Figuerenc no podrà transmetre el dret d'usdefruit sobre els 445 metres quadrats que corresponen a local comercial i l'annex posterior, en tant que el dret d'usdefruit es reserva a favor del Casino perquè pugui anar cobrant les rentes derivades del lloguer d'aquest espai i que serveixen per cobrir part de les despeses de funcionament de l'entitat.

En cas de dissolució del Casino Menestral Figuerenc durant el termini de vigència del dret, s'extingirà l'usdefruit, quedant de l'Ajuntament de Figueres amb la plena propietat de tot l'edifici.



QUART.- Compromisos de l'Ajuntament de Figueres

1. L'Ajuntament de Figueres es compromet a completar les obres de rehabilitació que manquen realitzar fins a la seva completa finalització i lliurament als usos d'interès social, educatiu i cultural que, fins a la data, han estat l'activitat del Casino Menestral Figuerenc.

2. En els sis mesos següents a l'escriptura de donació de propietat i constitució de dret d'usdefruit descrita en el Pacte Primer, l'Ajuntament de Figueres iniciarà la licitació del contracte de serveis dels treballs de revisió i actualització, o nova redacció del Projecte tècnic bàsic i executiu, que siguin necessaris per a la futura licitació i execució de l'obra. A la vegada detallarà el seu pressupost que s'estima a la signatura del present conveni, a l'entorn de 5.489.161,10 euros (CINC MILIONS QUATRE-CENTS VUITANTA-NOU MIL CENT SEIXANTA EUROS AMB DEU CÈNTIMS D'EURO), d'acord amb el que estableix l'informe subscrit pels tècnics municipals i el programa d'inversions que es detalla en l'Annex IV (quatre) del present conveni.

3. Les obres de rehabilitació i la posada en funcionament de l'edifici es realitzaran en dues fases, amb el contingut i descripció que es detalla a l'Annex IV (quatre) del present conveni.

L'Ajuntament de Figueres aprovarà un Programa d'inversions i el Pla de finançament de les mateixes que s'aniran actualitzant anualment, en el moment en què la previsió de cost de rehabilitació de l'edifici es converteixi en dada certa, d'acord amb el Projecte tècnic redactat.

4. La Fase 1 es licitarà en el termini de 9 mesos de l'aprovació definitiva del Projecte tècnic de les obres, i s'iniciarà en el termini màxim de 3 anys de la formalització de la donació de propietat.

5. Una vegada finalitzades les obres de la Fase 1 i sigui aquesta susceptible de ser lliurada a l'ús a què està destinada, l'Ajuntament de Figueres adjudicarà de forma directa, en favor de l'associació Casino Menestral Figuerenc, la concessió per a l'ús privatiu d'aquestes instal·lacions per un termini de 50 anys, renovables amb caràcter preferent, en favor de la mateixa associació.

6. Una vegada finalitzades les obres de la Fase 2 i sigui aquesta susceptible de ser lliurada a l'ús a què està destinada, l'Ajuntament de Figueres adjudicarà de forma directa, en favor de l'associació Casino Menestral Figuerenc, la concessió per a l'ús privatiu d'aquestes instal·lacions per el termini que resti de la concessió adjudicada per la Fase 1, renovables amb caràcter preferent, en favor de la mateixa associació.

7. Aquesta concessió per a l'ús privatiu de l'edifici en favor de l'associació Casino Menestral Figuerenc, tindrà com a objectiu posar-lo en funcionament de manera que esdevingui un equipament cultural, social i educatiu de primer ordre, tal com es va projectar en el projecte de rehabilitació en emprendre les obres, al servei del Casino Figuerenc (incloent l'escola de música, teatre, concerts, conferències i tota altra mena d'activitats culturals que desenvolupa l'entitat) i al servei de la resta d'entitats i veïns/veïnes de Figueres.



Compromisos del Casino Menestral Figuerenc

1. Mitjançant l'adjudicació de la concessió per a l'ús privatiu, l'associació Cultural Casino Menestral Figuerenc, es compromet a posar-lo en funcionament de manera que esdevingui un equipament cultural, social i educatiu de primer ordre, tal com es va projectar en el projecte de rehabilitació en emprendre les obres, al servei del Casino Menestral Figuerenc (incloent l'escola de música, teatre, concerts, conferències i tota altra mena d'activitats culturals que desenvolupa l'entitat) i al servei de la resta d'entitats i veïns/veïnes de Figueres.

2. Assumir el manteniment de les obres ordinàries i els subministres de l'espai que compregui la concessió administrativa.

3. Assumir el manteniment de les obres ordinàries i els subministres de l'espai que correspon al local comercial i magatzem annex, com a titular usufructuari.

En el Plec de condicions de la futura concessió per l'ús privatiu de l'edifici, es detallaran i concretaran les obligacions de manteniment i altres despeses ordinàries que correspondran al concessionari i gestor de les instal·lacions (Casino Menestral Figuerenc).

4. L'associació presentarà anualment a l'Ajuntament, i l'Ajuntament aprovarà, un Pla d'usos, atenent i coordinant les iniciatives de les dues entitats signatàries d'aquest conveni.

5. Sens perjudici de la concessió que s'adjudicarà al Casino Menestral Figuerenc, l'Ajuntament gaudeix del dret a disposar gratuïtament, de la sala d'actes, espectacles, activitats i altres espais, per a usos organitzats o patrocinats per l'Ajuntament, en la quantitat, forma i límits que acordin en el Pla anual d'usos.

L'exercici d'aquest dret es concretarà anualment, mitjançant Pla anual d'usos, per acord entre el Casino Menestral Figuerenc i l'Ajuntament.

CINQUÈ.- Comissió paritària

Es constituirà una Comissió mixta paritària de seguiment, que posarà els mitjans necessaris i de programació de les obres, per tal que s'acabin en primer lloc les obres del cos de l'edifici on s'hi instal·larà l'Escola de música i el nucli d'accésos (Fase 1) per tal que el Casino Menestral Figuerenc pugui desenvolupar-hi les seves activitats, mentre es completa la rehabilitació de la resta de l'edifici (Fase 2). Es procurarà establir la programació de les obres per tal de possibilitar l'ocupació de l'edifici, a mesura que es vagin completant les obres d'un determinat sector, i així facilitar la represa de les activitats del Casino.

La Comissió mixta paritària de seguiment del present conveni estarà formada per un màxim de 3 persones designades per l'Ajuntament i un màxim de tres per l'associació.

Aquesta comissió, que es reunirà per convocatòria de qualsevol de les dues parts, tindrà les següents funcions:

1.- Farà un seguiment de les obres, d'acord amb el projecte executiu definitiu, establint fases per a poder ocupar progressivament l'edifici.



2.- Acordarà anualment el programa d'activitats pròpies del Casino Menestral Figuerenc i aquelles altres que es reservin per a altres entitats de la població o activitats culturals, socials o educatives, que promogui l'Ajuntament en el curs següent.

3.-Acordarà quinquennalment el pla de conservació i manteniment.

SISÈ.- Incompliment de les condicions per part de l'Ajuntament.

La rehabilitació completa de l'edifici i el seu lliurament a l'ús s'efectuarà en dues fases segons es detalla a la clàusula tercera i el Projecte tècnic.

En cas que l'Ajuntament no iniciés les obres de la Fase 1 en el termini de 3 anys a comptar a partir de l'atorgament de la donació relacionada en el Pacte Primer, aquesta donació quedarà sense efecte, retornant l'edifici a la propietat del Casino Menestral Figuerenc.

Les despeses derivades de la reversió seran a càrrec de l'Ajuntament.

Per a l'associació Casino Menestral Figuerenc ha estat un element essencial de la voluntat donatòria de l'immoble, el compromís de l'Ajuntament d'adjudicació directa de la concessió per a l'explotació futura de l'edifici a 50 anys, per a fer-hi les activitats que li són pròpies.

SETÈ.- Incompliment de les obligacions per part del donant i futur concessionari, associació Casino Menestral Figuerenc

En cas que el Casino Menestral Figuerenc incompleixi, sense causa justificada, els compromisos establerts en el present Conveni i en el Plec de condicions de l'adjudicació futura i directa de la concessió, que s'hauran d'adir amb el que disposa el pacte QUART ("Compromisos del Casino Menestral Figuerenc"), quedarà extingida aquesta concessió segons s'estableixi al seu Plec de condicions, sens perjudici d'altres formes de cessió dels espais i les instal·lacions de l'edifici que l'Ajuntament vulgui constituir a favor de l'associació.

VUITÈ.- Naturalesa jurídica

El present conveni es formalitza d'acord amb allò disposat a l'article 469 i següents del Codi Civil i Capítol I del Títol VI de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre V del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals i a l'article 186 de la Llei 33/2003, de Patrimoni de les Administracions públiques.

En quant als seus efectes i extinció, es regirà per la legislació esmentada, pel present conveni i pel Plec de condicions regulador dels drets i obligacions del concessionari.

NOVÈ.- Acord i acceptació de la donació i constitució el dret d'usdefruit

L'efectivitat d'allò disposat en el present conveni requereix la prèvia aprovació del mateix, mitjançant acord de l'Assemblea General del Casino Menestral Figuerenc, així com l'aprovació de l'adquisició i l'acceptació de la donació, en favor de l'Ajuntament de Figueres i reserva del dret d'usdefruit per 50 anys de



la part corresponent al Bar i magatzem posterior en favor de l'associació Casino Menestral Figuerenc, per acord del Ple de l'Ajuntament de Figueres i la futura concessió mitjançant adjudicació directa de l'ús privatiu de les instal·lacions de l'edifici en favor de l'associació Casino Menestral Figuerenc. Així mateix es formalitzaran les descrites operacions en escriptura pública i inscripció posterior al registre de la Propietat de Figueres.

I perquè quedi constància de l'establert en el present conveni així com de la seva conformitat, el signen les corresponents persones representants tant de l'entitat Casino Menestral Figuerenc com també els representants de l'Ajuntament de Figueres”.

I per tal que així consti, signo el present certificat amb el vistiplau de l'Alcalde President a data de la signatura electrònica.