



COMUNE DI SANREMO

Rep. n. 7762

COMODATO

di porzione di immobile di proprietà comunale denominato Palafiori sito in corso Garibaldi – Sanremo alla Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo dal 1 settembre 2020 al 31 agosto 2040.

SCRITTURA PRIVATA

L'anno duemilaventi, addì trentuno del mese di luglio in Sanremo, in una sala del Palazzo Comunale.



T R A

il Comune di Sanremo, con sede in Sanremo corso Cavallotti 59, C.F. 00253750087, in questo atto rappresentato dal Dirigente del Settore Servizi alle Imprese, al Territorio e sviluppo sostenibile – Servizio Gestione amministrativa patrimoniale, Ing. Giambattista Maria Miceli, nato il 25/08/1969 a Bordighera (IM), su indirizzo del Consiglio Comunale giusto atto C.C. n. 40 del 22 luglio 2020 e in esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale n. del 24 luglio 2020, esecutiva ai sensi di legge, nel seguito della presente denominato “Comune”, pec: comune.sanremo@legalmail.it;

e

la Fondazione 'Orchestra Sinfonica di Sanremo', con sede legale in Sanremo, Villa Zirio, Corso Cavallotti n. 51 (C.F. 01329240087), in questo atto rappresentata dal Presidente, Dott. Livio Emanuelli nato ad Sanremo (IM) il 04/10/1965, CF MNLLVI65R04I138B, munito dei poteri di cui al decreto sindacale n. 41 del 19.07.2019, identificato mediante valido documento di identità la cui copia rimane conservata agli atti d'ufficio, in qualità di Presidente del C.d.A. della Fondazione, nel seguito della presente denominato “Co-



modatario”, ovvero “Fondazione”.

**PREMESSO CHE:**

a) Che il Comune di Sanremo è uno dei soci Fondatori della Orchestra Sinfonica di Sanremo e, come tale, concorre alla costituzione del patrimonio della Fondazione mediante apporto di risorse finanziarie e/o di beni strumentali nell'entità prevista dall'Atto costitutivo;

b) Che l'art. 2 dell'Atto costitutivo stabilisce che la Fondazione:

- non ha scopo di lucro

- persegue esclusivamente la diffusione dell'arte e della cultura musicale

- potrà compiere, con la limitazione prevista dalle leggi in materia e comunque non in via prevalente ma strumentale, tutte le operazioni commerciali, immobiliari, mobiliari e finanziarie (non nei confronti del pubblico), utili o necessarie per il conseguimento dell'oggetto sociale nonché per la migliore gestione delle proprie risorse;

c) La convenzione per la disciplina dei rapporti tra il Comune di Sanremo e la Fondazione per l'attività istituzionale anni 2018-2021 prevede, all'art. 6, la concessione a titolo gratuito di locali per la sede e lo svolgimento dell'attività amministrativa

d) Il bene appartiene al patrimonio disponibile giusto atto del Consiglio Comunale n. 40 del 22 luglio 2020;

e) lo Statuto della Fondazione prevede:

- al terzo comma dell'articolo 3 rubricato “Oggetto e scopo” che: “La Fondazione potrà compiere, con la limitazione prevista dalle leggi in materia e comunque non in via prevalente ma strumentale, tutte le operazioni commerciali, immobiliari, mobiliari e finanziarie (non nei confronti del pubblico),



utili o necessarie per il conseguimento dell'oggetto sociale, nonché per la migliore gestione delle proprie risorse. Essa potrà, altresì, contrarre mutui, ottenere finanziamenti e aperture di credito; richiedere contributi e/o sovvenzioni; stipulare appalti; costituire o partecipare ad associazioni temporanee di impresa e a forme organizzative similari; fare quant'altro necessario ed opportuno per il perseguimento dell'oggetto sociale. Ai Soci Fondatori ed ai Soci Adesivi è consentito effettuare operazioni di finanziamento a favore della Fondazione, nei limiti e nei modi stabiliti dalle disposizioni normative vigenti. La gestione della Fondazione dovrà essere improntata a principi e criteri di economicità, efficienza ed efficacia”;

- all'articolo 10 rubricato “Proventi” che per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali la Fondazione utilizzerà, tra l'altro, entrate di gestione e redditi derivanti dal suo patrimonio.

Tutto quanto premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto costituendo il presupposto logico e giuridico sul quale si fonda il consenso delle parti, si stabilisce quanto segue.

#### **ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL COMODATO**

1. Costituisce oggetto del presente comodato, la porzione di immobile di proprietà comunale, denominato Palafiori, ubicato in Sanremo, via Garibaldi n. 5, della superficie di circa mq. 5.621 (cinquemilaseicentoventuno) oltre mq. 1.372 destinati a spazi accessori e spazi comuni, identificato catastalmente al NCEU Foglio 44, mappale 1067, sub. 2, 7, 8 oltre sub 9 che identifica spazi accessori e comuni e costituito da: spazi posti al piano terra (quota + 0,35) – piano primo (quota + 3,80) – piano terzo (quota + 9,70) – piano quarto (quota + 13,37), come da planimetrie allegate sub 1 e sub 2 e individuati nella

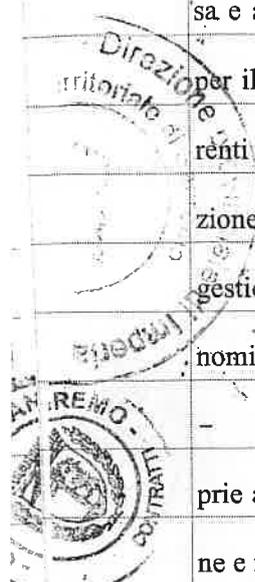


tavola "Superfici attività di pubblico spettacolo" come "attività pubblico spettacolo e spazi accessori al pubblico spettacolo;

Restano esclusi dal comodato i locali già destinati a servizi comunali e/o concessi ad altri soggetti pubblici nonché i locali tecnici e cavedi per gli impianti elettrici, impianti di climatizzazione estiva ed invernale e di areazione forzata, UTA e destinati alla parte impiantistica, che rimangono in capo al Comune e nella piena disponibilità dello stesso in quanto a servizio dell'edificio.

2. All'atto della consegna della porzione di immobile, le parti sottoscriveranno il verbale di consistenza dei luoghi e dei beni.

3. L'Amministrazione comunale avrà pieno ed incondizionato accesso agli spazi oggetto di comodato in qualsiasi momento previa semplice comunicazione scritta e senza oneri di preavviso.

4. La porzione di immobile de quo verrà adibita a nuova sede degli uffici amministrativi della Fondazione e per l'effettuazione delle prove d'orchestra.

5. Tutti gli spazi concorreranno altresì alla valorizzazione della struttura mediante l'organizzazione di eventi gestiti anche da terzi, nei limiti degli scopi statutari, realizzando così un polo di valenza internazionale legato alla musica ed allo spettacolo.

## ARTICOLO 2 - DURATA

1. Il presente comodato ha durata di anni 20 (venti) con decorrenza 1 settembre 2020 e terminerà il 31 agosto 2040.

2. Le attività di gestione ed i conseguenti costi e ricavi decorreranno dal 1° gennaio 2021; a tale data la Fondazione rilascerà l'attuale sede sita in Villa Zirio, corso Cavallotti 51.

3. Alla scadenza del comodato il Comune potrà procedere, ricorrendone i pre-



supposti di legge e previo espresso atto amministrativo, ad un nuovo comodato per pari o inferiore durata, subordinatamente all'espressa richiesta scritta da presentarsi entro mesi 6 (sei) dalla data di scadenza, con la quale il comodatario dovrà esprimere la volontà di continuare l'utilizzo dell'immobile comunale in oggetto.

4. Al termine del comodato l'immobile dovrà essere restituito libero da cose e/o persone, previa redazione di verbale di riconsegna e verifica.

### ARTICOLO 3 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

1. Il Comodatario assume a proprio carico ogni spesa di gestione e manutenzione ordinaria, nessuna esclusa a decorrere dal 1 gennaio 2021.

2. In particolare il comodatario dovrà provvedere:

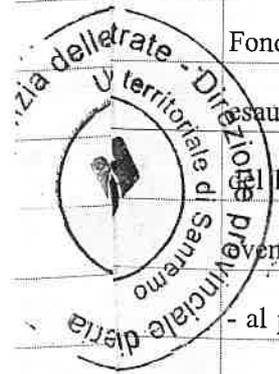
- al versamento di € 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) annui dal 1 gennaio 2021 per i primi tre anni per oneri diversi a carico della Fondazione, per Tari e rimborso forfettario spese per utenze mentre restano a carico della

Fondazione le ulteriori spese di gestione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese per pulizia locali, organizzazione e gestione degli spazi e del lotto utilizzo, custodia e quant'altro necessario per l'organizzazione degli interventi;

- al pagamento integrale delle spese di gestione dal quarto anno (2024) in avanti,

- al versamento a favore del Comune, a decorrere dal 2026, del 33,33% (trentatre virgola trentatre per cento) del margine positivo prodotto dalle locazioni degli spazi;

3. Il mancato pagamento delle spese relative al precedente punto 2 determinerà il recesso dal contratto da parte del Comune;



4. La messa a norma dei locali è a carico del Comune; il completamento di questa dovrà avvenire entro e non oltre la data del 31 dicembre 2020;

5. La manutenzione straordinaria è a carico del Comune, ad eccezione degli spazi grezzi – piano a quota + 0,35 di circa mq 1700, la cui sistemazione e adeguamento, salvo diverso accordo tra le parti, sarà a carico del comodatario senza onere alcuno per il Comune, considerato che la Fondazione avrà a disposizione un nuovo interessante spazio per le proprie attività istituzionali

#### **ARTICOLO 4 – CONDIZIONI PER LA MANUTENZIONE**

1. Il comodatario accetta l'immobile comunale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova essendo le condizioni di manutenzione dell'immobile allo stesso ben note.

2. Il comodatario si impegna a mantenere nel migliore dei modi la porzione di immobile ricevuta in comodato con l'obbligo di risarcire al Comune eventuali danni, comunque e da chiunque arrecati allo stesso.

3. Le migliorie, riparazioni, modifiche o lavori di adattamento dell'immobile comunale eseguiti dal comodatario, con oneri a carico dello stesso, dovranno essere oggetto di richiesta di autorizzazione da presentarsi per iscritto ed al termine del comodato gli interventi effettuati rimarranno acquisiti gratuitamente in proprietà al Comune senza l'obbligo di compenso alcuno, salvo sempre per il Comune il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dell'immobile nello stato in cui questo l'ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso. Tutte le migliorie, modifiche, lavori di adattamento e ogni altro intervento effettuato sull'immobile, con le modalità suddette, costituiranno appendice del verbale di consegna e consistenza di cui al precedente art. 1, comma 2.



ti  
ce  
m  
str  
oltr

## ARTICOLO 5 – RESPONSABILITÀ

1. Il Comune si intende manlevato da qualsiasi responsabilità derivante da danni arrecati a persone e/o cose per l'utilizzo del bene in comodato, ed il comodatario non avrà diritto a risarcimento o indennità alcuna.

2. Il comodatario si impegna a presentare al 'Comune' polizza assicurativa per rischio RCT e per All Risks danni all'immobile con massimali non inferiori ad Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni virgola zero zero), come da comunicazione della Compagnia assicuratrice incaricata, conservata agli atti d'ufficio.

## ARTICOLO 6 – MODALITA' E CONDIZIONI DI UTILIZZO

1. La Fondazione nella gestione degli spazi potrà avvalersi anche di soggetti terzi, nei limiti degli scopi statutari.

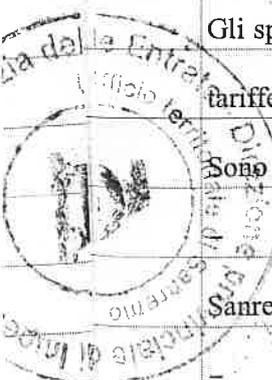
2. E' riservato al Comune la possibilità di utilizzare gli spazi per eventi di carattere turistico-istituzionale compatibilmente con la programmazione degli eventi della Fondazione medesima e nei limiti delle tariffe di seguito definite.

Gli spazi espositivo congressuali saranno locati verso la corresponsione delle tariffe stabilita dalla Fondazione.

Sono previste agevolazioni nei seguenti casi:

60% (sessanta per cento) della tariffa per settore no profit, Comune di Sanremo ed altri enti pubblici;

– una quota da definirsi, in ragione degli spazi utilizzati e della durata, a titolo di rimborso spese/costi vivi in misura non superiore al 30% (trenta per cento) della tariffa, in occasione delle seguenti manifestazioni: Sfilata Sanremo in Fiore, Rallye di Sanremo, Milano/Sanremo ciclistica, La Strada maestra. Resta inteso che il Comune dovrà comunicare a Fondazione, entro e non oltre dodici mesi antecedenti alla data di inizio eventi, i periodi e gli spazi in-



interessati dalle suddette manifestazioni.

3. E' fuori dal piano tariffario e l'Amministrazione non dovrà corrispondere alcuna somma, l'utilizzo della sala stampa da parte di Comune e Rai durante il periodo del Festival che verrà concessa alle stesse senza vincoli temporali di preavviso, come da Convenzione Comune/RAI. Tale disponibilità potrà essere modificata nel caso in cui le nuove convenzioni lo consentano.

4. Le Parti si impegnano, di comune accordo, a rivedere i presenti accordi contrattuali di cui al presente art. 6 per garantire la sostenibilità economica nel tempo del Piano di Sviluppo della Fondazione.

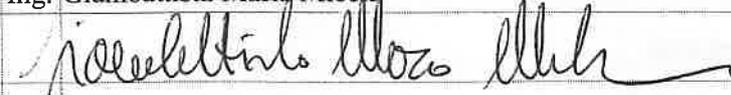
#### ARTICOLO 7 – SPESE DEL PRESENTE ATTO

1. Le spese occorrenti per la compilazione e registrazione degli allegati sono a totale a carico del comodatario senza diritto di rivalsa.

Il presente atto è stato letto e confermato dalle parti prima della sottoscrizione.

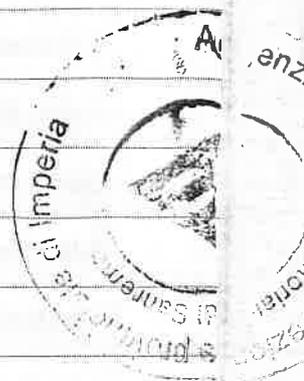
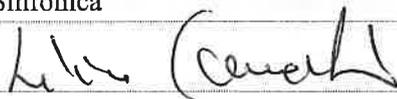
Il Dirigente

Ing. Giambattista Maria Miceli



La Fondazione Orchestra Sinfonica

Dott. Livio Emanuelli



EDIFICIO PALAFIORI – Superfici Attività di Pubblico Spettacolo

PIANO A QUOTA +0.00/+0.35 m: 1.760 mq + spazi accessori (hall di accesso ai piani superiori) 192mq

PIANO A QUOTA +3.80 m: solo spazi comuni di accesso alle sale (scale e area di transito) 241 mq

PIANO A QUOTA +9.70 m: 2.009 mq + spazi comuni alle sale (scale, corridoi, aree di transito) 823mq

PIANO A QUOTA +13.37 m: 1.852 mq + spazi comuni alle sale (scale, corridoi, aree di transito) 116mq

LEGENDA

-  ATTIVITA' N° 68 4.B - ASL
-  ATTIVITA' N° 75 1.A E 75 4.C - PARCHEGGI
-  ATTIVITA' N° 65 2.C - PUBBLICO SPETTACOLO
-  ATTIVITA' N° 49 1.A - GRUPPO ELETTROGENO
-  ATTIVITA' NON SOGGETTE
-  ATTIVITA' N° 34 1.B - ARCHIVIO CARTACEO
-  ATTIVITA' N° 69 1.A - EMPORIO SOCIALE
-  SPAZI ACCESSORI AL PUBBLICO SPETTACOLO



*Handwritten signature*



AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO DI SANREMO  
11 AGO 2020  
1566

Spec. Fete e altre imposte	
Reg. fissa	€ 209,00
Reg. pt.	€ .....
Trascriz.	€ .....
Cataste	€ .....
Bollo	€ .....
TOTALE	€ 209,00

L'addetto al servizio  
Francesco MORE

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
OFFICE OF THE DEAN  
CHICAGO, ILLINOIS

TO THE DEAN  
FROM THE DEAN

CHICAGO, ILLINOIS  
MAY 15 1882

*[Handwritten signature]*

RECEIVED  
MAY 15 1882

CHICAGO, ILLINOIS  
MAY 15 1882

CHICAGO, ILLINOIS  
MAY 15 1882

CHICAGO, ILLINOIS  
MAY 15 1882