

Contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo ex art. 27.

L. n. 392/1978 e succ. mod.

In duplice originale, tra la **Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo**, C.F. 01329240087, con sede legale in Sanremo (IM), C.so Cavallotti n. 51 (Villa Zirio), ai fini del presente atto rappresentata dal suo Presidente Avv. Filippo BIOLE', nato a Genova (GE) il 11.5.1974, CF: BLIFPP74E11D969F, munito dei poteri di cui al decreto sindacale n. 19 del 28/06/2021, quale comodataria della porzione dell'immobile denominato "Palafiori", corrente in Sanremo (IM), Corso Garibaldi n. 5, distinto al NCEU Sezione SR al Foglio 44, mappale 1067, subb. 2-7-8-9, per la superficie di circa mq. 5.621,00 (cinquemilaseicentoventuno/00), oltre spazi accessori e comuni alle sale di circa mq 1.372,00 (milletrecentosettantadue/00), il tutto per complessivi mq 6.993,00 (seimilanovecentonovantatre/00) come da contratto di concessione in comodato stipulato con il proprietario Comune di Sanremo in data 31.07.2020, n. rep. 7762, che prevede espressamente la possibilità che la suddetta Fondazione, per le sue finalità, provveda a locare, in tutto od in parte, gli spazi dell'immobile *de quo* che le sono stati concessi in comodato, per trarne utilità economica, **di seguito denominata "locatore", o "parte locatrice",** da un lato, e **NOME ENTE/SOCIETA' RICHIEDENTE** con sede in via **INDIRIZZO – CAP – CITTA' – CF o P.IVA**, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, Sig. **NOME LEGALE RAPPRESENTANTE, nato a CITTA' NASCITA il DATA NASCITA, C.FISC: _____, di seguito denominato "conduttore", o "parte conduttrice",** dall'altro lato, reciprocamente si propone ed accetta, conviene e stipula quanto segue.

PREMESSO CHE:

- mediante il bando del 07 agosto 2024, pubblicato mediante il sito della Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo www.sinfonicasanremo.it, il locatore ha indetto una procedura selettiva ad evidenza pubblica per individuare un soggetto che prenda in locazione l'immobile denominato "Palafiori", sito in Sanremo (IM), Corso Garibaldi n. 5, distinto al N.C.E.U. Sezione SR, Foglio 44, mappale 1067, subb. 2-7-8-9, per la superficie di circa mq. 5.621,00 (cinquemilaseicentoventuno/00), oltre spazi accessori e comuni alle sale di circa mq 1.372,00 (milletrecentosettantadue/00) (in prosieguo, semplicemente l'Immobile o il Palafiori), il tutto per complessivi mq 6.993,00 (seimilanovecentonovantatre/00) per la durata di sei anni, con riferimento agli ambienti concessi in base al comodato stipulato con il proprietario Comune di Sanremo in data 31.07.2020, n. rep. 7762, e comunque con le limitazioni derivanti dalla necessità di riservare al Comune di Sanremo, per se stesso o per terzi, e alla stessa Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo, gli spazi meglio indicati più avanti, che rimangono esclusi dalla presente locazione;
- all'esito della suddetta procedura selettiva, è risultato aggiudicatario _____, che, dopo il positivo superamento delle verifiche concernenti la sussistenza dei requisiti di idoneità stabiliti dal bando *de quo*, è stato individuato come conduttore ai fini della presente locazione;

- il suddetto vincitore della gara di aggiudicazione ha manifestato il perdurante interesse all'odierna locazione, cui intende pertanto vincolarsi contrattualmente alle condizioni di seguito indicate;

- sia il locatore sia il conduttore espressamente riconoscono, con la sottoscrizione di questa scrittura, che il presente accordo risponde alle esigenze connesse alle attività che lo stesso aggiudicatario deve esercitare nei locali di cui trattasi, come si indicherà meglio nel prosieguo. In particolare, ai fini della presente locazione assume rilievo l'utilizzazione del medesimo a fini economici da parte del conduttore in coerenza con la valorizzazione dell'immobile voluta dall'Ente proprietario volta a consentirne l'utilizzo per lo svolgimento di attività economiche e/o attività di servizio per i cittadini strettamente legate alla cultura, alla musica e alle arti, alla loro promozione e divulgazione e/o a finalità ad uso congressuale, d'intesa e cooperazione con la Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo, nel rispetto degli oneri descritti nei successivi punti, nonché delle prescrizioni fissate nella delibera comunale n. 40 assunta in data 22 luglio 2020. Sulla base delle soprastanti premesse, le parti reciprocamente propongono ed accettano, convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 – FINALITA' DELLA LOCAZIONE

1.1. La Fondazione Orchestra Sinfonica, in forza del contratto di comodato del 31/07/2020 Rep. N° 7762 stipulato in forza della delibera del Consiglio Comunale reg. verb. n. 40 del 22/07/2020 in forza della quale il Consiglio concedeva l'immobile *“allo scopo di mettere a disposizione della Fondazione un patrimonio, incrementarne lo sfruttamento a favore della promozione dell'offerta turistica e congressuale della destinazione Sanremo, evidenziando che la Fondazione nella gestione degli spazi potrà avvalersi di soggetti terzi nei limiti degli scopi statutari”*, concede in locazione a NOME ENTE/SOCIETA' gli spazi della struttura Palafiori, sita in Corso Garibaldi n. 5 – Sanremo, censiti al NCEU Foglio 44, mappale 1067, sub. 2, 7, 8, oltre sub 9, meglio identificati nelle n. 5 planimetrie che si allegano (All.1: Tavole 01-01a-02a-03-04) a costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto, di seguito così descritti:

- a quota + 0,35 area al rustico evidenziata con tratteggio di colore giallo nella tavola 01;

- a quota + 0,35 (ingresso Palafiori lato ovest): area di accesso e transito ai piani superiori così come individuata nella planimetria tavola 01a con tratteggio di colore blu;

- a quota + 3,80: area di transito e “II hall” all'ammezzato, a fianco delle uscite di emergenza dei servizi demografici evidenziata con tratteggio di colore blu nella tavola 02a;

- a quota +9.70 m: sala Gardenia, sala Ranuncolo, sala Museale, così come individuate nella tavola 03 con tratteggio di colore giallo; terrazza Ortensia così come individuata nella tavola 03 con tratteggio di colore rosso;

- a quota +13.37 m: sala Narciso, sala Papavero con annessi locali accessori (area scalda-vivande sul retro), cucine sul retro della sala Ninfea così come individuate nella tavola 04 con tratteggio di colore giallo; terrazza Anemone, così come individuata nella tavola 04 con tratteggio di colore rosso; sala Ninfea (quest'ultima esclusa nei giorni e negli orari in cui si terranno le prove di concerti ovvero i concerti stessi che il conduttore ha l'obbligo di consentire al locatore a

richiesta di quest'ultimo, salvo che il conduttore non documenti di aver anteriormente già definito a programma propri eventi) così come individuata nella tavola 04.

1.2. Negli spazi oggetto di locazione potranno essere esercitate dal conduttore esclusivamente attività economiche e/o attività di servizio per i cittadini strettamente legate alla cultura, alla musica e alle arti, alla loro promozione e divulgazione e/o a finalità ad uso congressuale e/o al Festival di Sanremo (ove consentito o richiesto dai soggetti titolari dei relativi diritti sul marchio).

Nel corso della locazione ogni altra diversa attività che dovesse rendersi necessaria e/o opportuna dovrà essere preventivamente concordata ed espressamente autorizzata per iscritto dalla Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo.

Nel corso della locazione lo svolgimento di attività differenti e/o comunque non compatibili con le finalità indicate al presente articolo ovvero di attività comunque non autorizzate potrà comportare la risoluzione immediata del contratto di locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ..

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata di 6 (sei) anni, e si svolgerà dal _____, con inizio dal _____ e termine al _____. Resta salva la facoltà per la parte locatrice del diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78.

In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno dodici (12) mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione di entità pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Le parti convengono sin d'ora, altresì, che il presente contratto di locazione si risolverà automaticamente di diritto ex art. 1456 c.c. laddove l'aggiudicazione del presente contratto dovesse essere revocata per effetto di provvedimento giudiziario ad esito di impugnativa dell'aggiudicazione stessa, senza che in tal caso il conduttore possa far valere pretese di qualsiasi genere anche di natura risarcitoria nei confronti del Locatore o di terzi, con obbligo di immediata restituzione dell'immobile libero da persone o cose di sua pertinenza.

Le parti, infine, si danno atto che il diritto di utilizzo dell'immobile oggetto della presente locazione è soggetto a revoca nel caso in cui il Comune di Sanremo dovesse a sua volta revocare alla Fondazione il diritto di utilizzo (comodato) del medesimo bene; in tal caso, trattandosi di un'ipotesi afferente al c.d. "*factum principis*", il contratto di locazione si risolverà automaticamente e di diritto e l'immobile dovrà essere immediatamente restituito, e non sarà riconosciuto al

conduttore alcun risarcimento di qualsivoglia eventuale danno, né indennizzo né rimborso di oneri e spese sostenuti dal conduttore.

ART. 3 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

3.1. Gli spazi della struttura Palafiori, oggetto della presente locazione sono quelli meglio descritti alla precedente clausola 1.1.

Rimangono espressamente escluse dalla locazione, e permangono pertanto nella piena ed esclusiva disponibilità della parte locatrice, le aree evidenziate nell'allegata Planimetria tavola 01a e segnatamente:

- a quota + 0,35: l'area reception a lato dell'area accesso/transito così come individuata nella tavola 01a con tratteggio di colore verde;
- le vetrine, gli esterni in facciata, l'atrio e il colonnato sempre descritti nella tavola 01a, tutti da destinarsi a finalità pubblicitarie o quelle meglio viste nell'interesse e a cura della Fondazione.

L'Orchestra Sinfonica si riserva altresì di individuare, ove possibile d'intesa con il Conduttore, uno spazio fino a 100 mq, anche frazionabili, accessorio alla propria attività, ai piani +9.70 e +13.37, da considerarsi quindi escluso dalla presente locazione e utilizzabile in qualsiasi momento anche a fini pubblicitari e per sponsor.

3.2. Nel periodo del Festival della Canzone Italiana, l'Orchestra Sinfonica sospenderà la propria attività di prove e concerti all'interno del Palafiori per 67 giorni consecutivi l'ultimo dei quali coincidente con il decimo giorno successivo alla fine della Manifestazione canora, al fine di consentire al conduttore - in via eccezionale anche in regime di sublocazione temporanea a soggetti terzi previo consenso scritto della Fondazione - di utilizzare tutti gli spazi oggetto del presente accordo (eccezion fatta per i 100 mq di cui al periodo che precede e per gli spazi adibiti a uffici dalla Fondazione, della reception a quota +0,35 a lato all'area ingresso/transito), ivi compresi quelli dell'Auditorium, per il miglior sfruttamento economico degli stessi.

3.3. Durante l'intero periodo del Festival di Sanremo e con decorrenza dalla data che gli verrà indicata per l'inizio degli allestimenti sino all'ultimo giorno della Manifestazione canora o diversa data indicata dal Comune di Sanremo e/o da RAI il Conduttore dovrà mettere a disposizione del Comune di Sanremo e/o di RAI (o comunque di diversi soggetti concessionari del Festival della Canzone Italiana), in modo totalmente gratuito e senza alcun diritto a rimborsi e/o indennità di sorta nonché liberi da cose o persone, tutti gli spazi che verranno di volta in volta individuati per gli allestimenti della sala stampa e/o altre finalità, in conformità alla convenzione RAI / COMUNE di volta in volta vigente, l'ultima delle quali si allega al presente contratto per la parte di interesse (All. 2) nonché alle successive convenzioni o diversi accordi con RAI o con diversi soggetti concessionari del Festival della Canzone Italiana.

3.4. Sempre a titolo gratuito, e senza alcun diritto a rimborsi e/o indennità di sorta, il conduttore dovrà concedere alla Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo e/o al soggetto o ente da questa espressamente delegato per iscritto, spazi che verranno individuati di volta in volta in funzione dell'affollamento previsto per consentire lo svolgimento di attività tra le quali, a titolo meramente

esemplificativo e senza pretesa di completezza, “Area Sanremo”, “RPM”, “Master Class”, eventi in collaborazione tra Sinfonica e le scuole del territorio, bandi di concorso ecc. e altre ancora comunque fino a un massimo di 40 giorni nel corso di ogni anno civile che la Fondazione segnalerà al conduttore di volta in volta con un preavviso indicativo di almeno 30 giorni prima, e che riguarderanno eventi promossi o partecipati o patrocinati dalla Fondazione medesima o dal Comune di Sanremo.

La disponibilità di tali spazi verrà concordata di volta in volta per iscritto, in vista dello svolgimento di ciascuna attività.

3.5. Le parti accettano che al Comune di Sanremo è riservata la possibilità di utilizzare gli spazi per eventi di carattere turistico-istituzionale, compatibilmente con la programmazione degli eventi da parte del Conduttore. In tal caso sarà dovuto al Conduttore un corrispettivo nei limiti della tariffa da quest'ultimo definita, con applicazione delle agevolazioni previste nella misura di cui all'art. 6 del Contratto di Comodato (cfr. All. 4), qui da aversi richiamato e trascritto.

ART. 4 - MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

4.1 Gli spazi vengono concessi per lo svolgimento delle attività indicate al precedente art. 1, comma 1.2. Sono escluse, e quindi espressamente vietate, le attività commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande e le iniziative di pubblicità, diretta o indiretta, collegata alla produzione o alla distribuzione dei tabacchi e/o qualsiasi altra merce la cui pubblicizzazione sia vietata per legge, e comunque le iniziative che offendano il buon costume o comunque di propaganda politica, religiosa, fanatismo, razzismo, odio o minaccia (per es.: attività dei c.d. “haters”).

Il conduttore riceve i locali in oggetto nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, che dichiara di conoscere perfettamente e accettare in ogni loro aspetto anche dal punto di vista dell'uso promiscuo dell'immobile nel suo complesso (con riferimento a settori e comparti dello stabile, non compresi nell'odierna locazione, attribuiti ad altri soggetti ed enti, ove si trovano, a titolo indicativo e non esaustivo, uffici dell'ASL, Info Point, e altro ancora), senza possibilità di rivendicare alcunché nei confronti della Fondazione Orchestra Sinfonica né del Comune di Sanremo per la mancata e/o incompleta e/o erronea conoscenza o percezione di qualsiasi circostanza di fatto e/o di diritto inerente i locali concessi in locazione.

Il conduttore dichiara in particolare di essere completamente edotto in merito a tutte le problematiche e a tutte le carenze dell'immobile, nelle parti strutturali, nelle coperture (tetto, etc.), nei suoi impianti, e quant'altro, anche dal punto di vista della conformità alle vigenti disposizioni di legge anche in materia di antinfortunistica, prevenzione incendi e di ogni altra norma che li disciplina, pure dal punto di vista tecnico. A tale scopo dichiara altresì di aver preso integrale visione e conoscenza di tutti gli elaborati che descrivono i lavori di adeguamento antincendio che ancora devono essere eseguiti negli spazi locati, comprendenti il progetto inerente gli *“Interventi di manutenzione straordinaria volti all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, dell'immobile comprendente locali di spettacolo e di intrattenimento in genere ed uffici sito in corso Garibaldi in Sanremo (IM), denominato 'Palafiori’”* e i suoi eventuali

adeguamenti in base alle normative sopravvenute e aggiornate, redatto dall'Ing. Michele Canevello a dicembre 2021, depositato nel febbraio del 2022 e successivamente integrato in data 1/6/2022 a PG 49390 e PG 49391, approvato con delibera di giunta del 8/6/2022, nonché tutti gli allegati a tale elaborato, inclusi le altre relazioni, i capitolati, lo studio di "analisi dei prezzi", le tavole tecniche, (in prosieguo l' "Elaborato Canevello"), che si allegano alla presente scrittura a formarne parte integrante e sostanziale (All. 3).

In ogni caso il Conduttore, che dichiara di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova e che dichiara di ben conoscere e accettare anche in ragione dell'Elaborato Canevello e suoi eventuali adeguamenti in base a normativa eventualmente sopravvenuta, non potrà avanzare pretese di qualsiasi genere nei confronti del Locatore o del Comune di Sanremo, anche in caso di inagibilità parziale o totale o infruibilità parziale o totale dell'immobile oggetto di locazione.

Con la sottoscrizione del presente atto, il conduttore diviene custode della *res* locata, limitatamente al periodo della locazione e agli spazi che ne formano oggetto, assumendosene ogni conseguente responsabilità ai sensi di legge.

Le Parti si danno reciprocamente atto e accettano che il Comune di Sanremo si riserva il diritto di far eseguire nell'immobile locato i lavori descritti nel predetto Elaborato Canevello, in tutto o in parte, durante la presente locazione, senza che il conduttore possa in alcun modo impedirne l'esecuzione né tantomeno dolersi, ad esempio per ridurre, escludere o ritardare il pagamento di canone o spese, della limitata sfruttabilità degli spazi per via dei cantieri.

4.2. Ai fini della presente locazione viene pattuito un canone di euro _____ (diconsi Euro _____/00) oltre IVA.

Considerato che la locazione ha ad oggetto immobili strumentali di cui all'art. 5, comma 1, lettera a bis) della tariffa parte prima del D.P.R. n. 131/1986, il Locatore dichiara d'esercitare l'opzione per l'applicazione dell'imposta prevista dall'art. 10, comma 1, numero 8 del D.P.R. n. 633/1972 così come modificato dal D.L. n. 223 del 04/07/2006 convertito dalla Legge del 04/08/2006 n. 248.

Il canone di locazione, a partire dal secondo anno, sarà annualmente adeguato in misura massima del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Saranno a carico del conduttore tutte le spese di ordinaria amministrazione nonché le utenze (a titolo esemplificativo ma non esaustivo luce, acqua, gas, tari ecc.) ivi incluse quelle relative agli spazi di pertinenza della Fondazione di cui alla precedente clausola 3.1, nonché qualsiasi ulteriore spesa di gestione connessa o collegata all'utilizzo dell'immobile.

Tali costi verranno sostenuti dal conduttore mediante rimborso diretto al Comune di Sanremo che permarrà intestatario di tutti i contratti di fornitura, rimborso che dovrà avvenire entro e non oltre 15 giorni da ciascuna richiesta di pagamento.

Sono a carico del Conduttore le spese di straordinaria amministrazione limitatamente ai soli spazi al rustico – piano a quota +0,35 di circa 1.700 mq la cui

sistemazione/adeguamento sarà a carico del conduttore senza onere alcuno per il Locatore.

Il canone di locazione dovrà essere versato in 12 rate mensili anticipate entro e non oltre il giorno 5 di ciascun mese di riferimento per l'importo pari a 1/12 del canone annuo ciascuna, tramite bonifico al conto individuato mediante il codice IBAN IT14R056961060000002447X32 intestato a Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo.

A valle del pagamento mensile la Fondazione provvederà all'emissione della relativa fattura a carico a **NOME/RAGIONE/SOCIALE/DATI FISCALI**- pec: XXX@pec.XXXX.it.

L'avvenuto integrale e tempestivo versamento del canone mensile appena indicato, senza possibilità di opporre in alcuna sede eccezioni, rivendicazioni o contestazioni di sorta, costituisce condizione di validità della presente scrittura. Il mancato e puntuale pagamento, anche parziale, di una sola rata del canone di locazione, alle scadenze mensili pattuite o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

Le parti escludono espressamente che al conduttore competa qualsivoglia indennità, neppure a titolo parziale, ex art. 34 L. n. 392/1978, in seguito e per effetto della cessazione della locazione in oggetto e/o per qualsiasi altra ragione.

4.3. Al termine della locazione, gli spazi, che il conduttore dichiara di aver ricevuto in buono stato di manutenzione, dovranno essere restituiti in perfetto stato d'integrità, efficienza, idoneità, sia per strutture sia per finiture, impianti, accessori e pertinenze varie, anche in relazione alle vigenti norme, senza manomissioni di sorta, e comunque liberi da cose e persone. I lavori, le addizioni e le migliorie apportate dal conduttore, formeranno parte dell'immobile senza diritto per il conduttore a rimborsi, derogandosi così, espressamente, agli articoli 1592-1593 del codice civile.

4.4. Rimane a carico del conduttore l'ottenimento di tutte le licenze, autorizzazioni e di tutti i permessi del caso, comunque denominati, dai competenti uffici e/o autorità pubbliche, in relazione alle attività che si intendono realizzare all'interno del Palafiori, con integrale garanzia e manleva della Fondazione Orchestra Sinfonica e del Comune di Sanremo per le conseguenze di ogni carenza o violazione. Laddove occorresse acquisire autorizzazioni, permessi o consensi da parte di soggetti privati, per qualsiasi titolo o causa (es. diritto all'immagine, all'uso del nome, diritti d'autore, etc.), anche tali incombenze, e le relative responsabilità, permarranno a esclusivo carico del conduttore, con integrale garanzia e manleva della Fondazione Orchestra Sinfonica e del Comune di Sanremo per le conseguenze di ogni mancanza o violazione.

4.5. La Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo e il Comune di Sanremo restano in ogni caso esonerati da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative o d'abitabilità o fruibilità, anche se dipendenti dal bene concesso, nonché da ogni conseguenza inerente l'impossibilità di avvalersi, in tutto od in parte, dei locali in

discorso per il sopravvenire di norme, anche in materia di pandemia o per qualsiasi altra ragione. Ugualmente, la Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo e il Comune di Sanremo restano in ogni caso esonerati da ogni responsabilità o conseguenza per danni, disservizi, incidenti, problematiche e qualsiasi altro evento derivante dallo stato in cui versano gli spazi oggetto della presente locazione, in particolare anche per vizi, carenze, difetti manutentivi, inadeguatezza o mancato aggiornamento ai canoni tecnici ed alle normative edilizie o di sicurezza, dei locali in discorso, la cui situazione è ben nota al conduttore e da questi accettata.

4.6. Eventuali lavori di allestimento dei locali, finalizzati a renderli idonei all'uso, saranno a esclusivo carico del conduttore, senza alcun diritto al rimborso da parte della Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo. Allo stesso modo, ogni eventuale attività volta a conseguire l'adeguamento alle vigenti normative in materia di sicurezza, anche dal punto di vista della prevenzione degli incendi e di ogni altro e diverso evento pericoloso, in relazione ad ogni e qualsivoglia parte degli ambienti in oggetto, ivi compresi l'idoneità dell'impiantistica, l'installazione, aggiornamento o integrazione dei sistemi di rilevamento di qualsiasi tipo, e l'adozione di tutte le misure necessarie ai fini della tutela dell'incolumità degli operatori, del personale, dei visitatori e di ogni altro soggetto a qualsiasi titolo presente nell'edificio, sarà di esclusiva cura, competenza ed onere del conduttore sia dal punto di vista economico, che della materiale realizzazione attraverso imprese debitamente selezionate e in possesso di tutti i requisiti di legge e di idoneità, che del conseguimento di ogni autorizzazione, licenza o altro provvedimento amministrativo presso le competenti Autorità, restando inteso che ogni relativo costo graverà unicamente sul conduttore, senza diritto a ripetizione o rimborso, neppure parziale, da parte della Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo, né da parte del Comune di Sanremo. Il conduttore assumerà l'obbligo di istituire tutti gli strumenti idonei alla prevenzione di sinistri nei locali in questione, anche attraverso l'adozione di personale di sicurezza, dal momento della sottoscrizione del presente atto (e quindi, anche prima della fisica messa a disposizione dei luoghi), assumendosi pertanto ogni responsabilità che ne derivi sia in relazione al puntuale adempimento di tali doveri di sicurezza, sia di ogni eventuale sinistro che si possa verificare nei locali in oggetto sia a persone sia a cose, anche nei confronti della concedente e del Comune di Sanremo, che nel caso conservano titolo ad ogni risarcimento dei danni che possano subire per tali eventi al pari o ogni altro eventuale danneggiato. Laddove il conduttore non dovesse ottemperare a tali oneri, se ne assumerà ogni conseguente responsabilità, ancora una volta con totale esonero e manleva della Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo e del Comune di Sanremo.

4.7. Tutti gli allestimenti dovranno essere realizzati dal conduttore nel rispetto delle norme vigenti in materia. L'utilizzo di macchine e strumentazioni estranee all'arredamento dovrà essere autorizzata dal Locatore.

4.8. E' espressamente vietato al conduttore apportare innovazioni, modifiche ai locali e agli impianti senza il preventivo consenso scritto da parte della Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo. Il relativo silenzio non avrà alcun effetto favorevole per il conduttore e non varrà quale assenso.

4.9. Gli eventuali miglioramenti introdotti, ancorché autorizzati, resteranno, al termine della locazione, di proprietà del Comune di Sanremo, formale titolare dell'immobile concesso in locazione, senza che il conduttore possa pretendere indennizzi o rimborsi di sorta in deroga espressa agli artt. 1592 e 1593 c.c. La Fondazione conserva il diritto di esigere che gli spazi, al termine del rapporto, vengano rimessi in pristino a spese del conduttore e con il diritto a richiedere il risarcimento dell'eventuale danno.

ART. 5 – ULTERIORI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il Conduttore esonera la Fondazione da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a cose e/o persone che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere e si impegna, per quanto occorra, a manlevarla e tenerla indenne nei confronti di chicchessia per qualsiasi evento dannoso comunque derivante e/o connesso con l'utilizzo, da parte dello stesso Conduttore, dell'immobile come sopra concesso. A tal fine il Conduttore s'impegna a sottoscrivere con primaria compagnia di assicurazione e per tutta la durata del contratto, polizza assicurativa contro ricorso terzi per Euro 3.000.000,00 e rischio locativo per Euro 3.000.000,00. Copia della polizza e dei suoi rinnovi dovranno essere inviati al Locatore a semplice richiesta. La violazione degli obblighi tutti di cui alla presente clausola potrà dare luogo all'immediata risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

ART. 6 – CUSTODIA, SORVEGLIANZA E PULIZIA DEI LOCALI

Il conduttore è istituito custode degli ambienti che gli sono concessi in locazione, per tutta la durata del rapporto locativo fino al materiale rilascio, ed è altresì tenuto a provvedere, a proprie spese, alla sorveglianza degli accessi agli spazi locati e alla pulizia degli ambienti concessi in uso e dei servizi igienici di pertinenza.

Tutte le attività di custodia (comprendenti servizi di sicurezza, e quant'altro occorra) e pulizia inerenti l'immobile locato, ivi comprese quelle inerenti gli spazi che permangono nella disponibilità della Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo, dovranno essere eseguite ad esclusiva cura e spese del conduttore, senza diritto a rimborsi od indennizzi da parte del locatore, né del Comune di Sanremo.

ART. 7 - RESPONSABILITA'

7.1. Il conduttore si assume in modo esclusivo, diretto e totale, ogni rischio e responsabilità, sotto il profilo civile e penale, inerente e conseguente alle attività, e ogni altro evento, che si realizzino negli spazi locati all'interno del Palafiori, anche nel caso in cui gli effetti dovessero propagarsi in altri ambienti o locali, o addirittura all'esterno, durante il periodo della presente locazione.

7.2. È esclusa qualsiasi responsabilità della Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo e del Comune di Sanremo nei confronti dei terzi in dipendenza di fatti inerenti alla concessione e alle attività connesse.

ART. 8 - CONTROLLI

La Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo potrà esercitare in ogni momento e a suo insindacabile giudizio, direttamente o a mezzo di personale incaricato ogni controllo ritenuto opportuno nel periodo della locazione.

ART. 9 - INSCINDIBILITA' DEI CONTENUTI

Tutte le clausole del presente contratto sono correlate e consequenziali fra di loro, e quindi allo stesso modo essenziali, e formano una regolamentazione pattizia unitaria e inscindibile.

ART.10 - DIVIETO DI CESSIONE, SUBLOCAZIONE E COMODATO.

È vietata la cessione anche parziale della presente locazione ad uso temporaneo, così come è vietata la sublocazione, anche parziale, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 3. Ugualmente, è fatto divieto al conduttore di concedere i locali *de quibus* in comodato e comunque di trasferirne la disponibilità a terzi anche in via di mero fatto.

ART. 11 – SPESE

11.1. Tutte le spese e gli oneri, anche fiscali, relativi alla stipula e registrazione del presente contratto di locazione sono a carico del conduttore, che dovrà versare la somma richiesta prima della stipula dell'atto stesso.

11.2. Il conduttore è tenuto al pagamento di ogni onere, spesa, tassa, imposta, derivante dall'esecuzione del presente accordo locativo e dall'occupazione dei locali in oggetto, senza alcun diritto di rivalsa nei confronti della Fondazione.

ART. 12 – FIDEIUSSIONE

In aggiunta alla garanzia cauzionale di cui all'art. 7 del Bando di Gara, bando qui da aversi comunque integralmente trascritto in ogni sua parte, in quanto compatibile, a costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione, il conduttore si obbliga a consegnare al locatore una fideiussione bancaria a prima richiesta (in esatta conformità al testo che, sottoscritto dalle parti, si unisce al presente contratto, per formarne parte integrante e sostanziale, sub All. 5) rilasciata da primario istituto di credito a livello nazionale, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, della copertura di eventuali danni all'edificio e/o alle sue strutture e impianti e, comunque, del puntuale pagamento del canone di locazione – prevedente il pagamento a prima vista e richiesta, senza riserve e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la proponibilità, da parte del fidejussore, delle eccezioni di cui all'art.1945 del Codice Civile – sino a concorrenza dell'importo di EURO __.000,00 (_____/00) pari a un anno del canone di locazione – valore stabilito alla data dell'inizio della locazione – da aggiornarsi annualmente automaticamente secondo quanto previsto per il canone di locazione, mediante rivalutazione proporzionale all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'I.S.T.A.T., per l'anno precedente – di durata annuale a partire dall'inizio della locazione, con rinnovo tacito per pari periodo, fino alla comunicazione dello svincolo, che potrà essere data solo dal locatore, senza possibilità di disdetta da parte del conduttore. La mancata prestazione e/o il mancato rinnovo per qualunque ragione della fideiussione bancaria come sopra convenuta potrà dare luogo all'automatica risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ.

In ogni caso, il conduttore dovrà preventivamente sottoporre al locatore il testo della predetta garanzia, al fine di ottenerne la preventiva approvazione.

ART. 13 DOMICILIO LEGALE DEL CONDUTTORE E FORO COMPETENTE

13.1. Il conduttore elegge ad ogni effetto della presente locazione il proprio domicilio presso i succitati locali del Palafiori nel Comune di Sanremo (IM), fermo restando l'obbligo della Fondazione di comunicare ogni atto relativo a quanto facente oggetto dell'affidamento presso la sede legale del conduttore stesso.

13.2. Per tutte le controversie che dovessero sorgere in merito all'esecuzione, interpretazione, ed ogni altro aspetto, del presente contratto, è competente esclusivamente il Foro d'Imperia.

ART. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui la Fondazione sia venuta in possesso in occasione all'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 - Garante Privacy.

Sanremo, li _____ 2024 - Prot.000

Il locatore

Il conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, le parti dichiarano di aver letto e di approvare specificamente tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1) FINALITA' DELLA LOCAZIONE, 2) DURATA DELLA LOCAZIONE, 3) OGGETTO DELLA LOCAZIONE, 4) MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE, 5) ULTERIORI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE, 7) RESPONSABILITA', 11) SPESE

Il locatore

Il conduttore

All. 1 – planimetrie;

All. 2 – Estratto Convenzione Rai / Comune di Sanremo;

All. 3 - Elaborato Canevello e relativi allegati;

All. 4 – contratto comodato Comune di Sanremo/Fondazione Orchestra Sinfonica Sanremo;

All. 5. – modulo contratto fideiussione.