Contratto di locazione transitoria ad uso diverso da quello abitativo ex art. 27, c. 5, 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 a Catasto 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 CONSORZIO GRUPPO EVENTI con sede legale in VIA PIANO DEI LIPPI SC. B 5° P. CAP 85042 LAGONEGRO (PZ) – C.F. E P.IVA 01478560764 in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, Sig. RUSSOLILLO VINCENZO nato a BARI il 25/07/1971 C.FISC: RSSVCN71L25A662K , **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 06 ottobre 2022, 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 ad uso transitorio l'immobile denominato "Palafiori", corrente 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), il tutto per complessivi mq 6.993,00 (seimilanovecentonovantatre/00) per la durata di due 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 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 vincitore CONSORZIO GRUPPO EVENTI, 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;
- che il suddetto vincitore della gara di aggiudicazione ha manifestato 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 a esigenze del tutto transitorie, connesse alle attività che lo stesso aggiudicatario deve esercitare nei locali in discorso, come si indicherà meglio nel prosieguo, che ne legittimano una durata di soli 2 anni senza possibilità di rinnovo in conformità all'art. 27, comma 5, della L. n. 392/1978. In particolare, ai fini della presente locazione assume rilievo capitale lo sfruttamento dei locali del "Palafiori" nel

periodo del Festival della Canzone Italiana, anche (ma non solo) per la possibilità di gestione degli eventi collaterali a detta manifestazione, e di ogni eventuale altra attività che si ponga a corredo della stessa, che rappresenta la *prima ratio* del contratto in esame, laddove gli altri periodi dell'anno rivestono invece un interesse assolutamente marginale e vengono concessi ai fini dell'odierno rapporto locativo solo per esigenze di unitarietà di disciplina, consentendo al locatore di disporre di un maggior tempo per progettare e attuare, allestire e disallestire, gli eventi di cui si è detto, e di poter sfruttare al meglio i "periodi morti" anche per lo svolgimento di altre iniziative culturali, ritenute valide e meritevoli per quanto si dirà *infra*;

Sulla base delle soprastanti premesse, le parti reciprocamente propongono ed accettano, convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 – FINALITA' DELLA LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO

1.1. La Fondazione Orchestra Sinfonica, in forza del contratto di comodato del 31/07/2020 Rep. N° 7762, concede in locazione a CONSORZIO GRUPPO EVENTI ad uso transitorio gli spazi della struttura Palafiori, sita in Corso Garibaldi n. 5 – Sanremo, come di seguito identificati e riportati nella planimetria che si allega (All.1):

- a quota + 0,35 (ingresso centrale Palafiori): area al rustico con destinazione di pubblico spettacolo (hall servizi Palafiori, area con ingresso "dietro" le scale mobili di accesso al piano superiore, lato nord);
- a quota + 0,35 (ingresso Palafiori lato ovest): area ingresso/accoglienza pubblico spettacolo (hall pubblico spettacolo, area di accesso e transito ai piani superiori);
- a quota + 3,80: area di transito per accesso alle aree di pubblico spettacolo e "II hall" all'ammezzato, a fianco delle uscite di emergenza dei servizi demografici.
- a quota +9.70 m: sala Gardenia, sala Ranuncolo, sala Museale, terrazza Ortensia;
- a quota +13.37 m: sala Narciso, sala Papavero con annessi locali accessori (area scalda-vivande sul retro), cucine sul retro della sala Ninfea, terrazza Anemone, sala Ninfea (esclusa nei giorni e negli orari in cui si terranno le prove dei concerti, che verranno comunicate al conduttore tramite calendario definito annualmente e portato a conoscenza del conduttore stesso il primo alla stipula del contratto di locazione e, successivamente, entro il 31 gennaio di ogni anno di locazione).

1.2. Negli spazi oggetto di locazione potranno essere esercitate esclusivamente attività che abbiano stretta e preminente attinenza con il Festival di Sanremo, con la cultura e le arti, la loro promozione e divulgazione e/o finalità ad uso congressuale. 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 non compatibili con le finalità indicate al precedente comma 1.2. del presente articolo ovvero di attività comunque non autorizzate, comporterà la risoluzione immediata del contratto di locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ..

Nel periodo della locazione, il conduttore s'impegna altresì ad allestire una o più mostre dedicate alla musica, e/o al Festival della Canzone Italiana, e/o ad altri eventi espositivi connessi alla musica o all'arte, negli spazi concessi.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione, per le esigenze transitorie di cui si è detto, avrà durata biennale, e si svolgerà dal 20.01.2023 senza alcuna possibilità di proroga, né di ultrattività.

Il rinnovo della presente locazione è espressamente escluso dalle parti, per le esigenze di transitorietà sopra espresse.

Le parti si danno tuttavia reciprocamente atto ed accettano che la Fondazione, per disposizioni impartitele dal Comune di Sanremo, è tenuta a provvedere e pertanto provvederà a pubblicare un secondo bando per un successivo affidamento a terzi del medesimo immobile di cui al presente contratto di locazione transitoria, per una maggior durata e per finalità istituzionali di pubblico rilievo. Il relativo contratto avrà di regola decorrenza dalla data di scadenza del termine di durata, o comunque di cessazione degli effetti, della presente locazione transitoria ma, ad insindacabile decisione della Fondazione, potrà anche avere decorrenza in data antecedente comunque non prima del decorso di 12 mesi dall'assegnazione del presente bando.
Le parti convengono sin d'ora, pertanto, che il presente contratto di locazione transitoria si risolverà automaticamente di diritto all'atto di assegnazione a terzi del secondo bando e comunque, anche in caso di asta deserta e/o di mancata assegnazione, alla data di scadenza del termine assegnato col secondo bando per la partecipazione alla gara con la presentazione delle domande di ammissione. Il conduttore dovrà pertanto rilasciare l'immobile alla Fondazione senza ritardo, salvo ovviamente che risulti egli stesso assegnatario del secondo bando avendo ritualmente partecipato, come è suo diritto, alla relativa procedura di selezione. Le parti convengono sin d'ora, altresì, che il presente contratto di locazione transitoria 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.

ART. 3 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Gli spazi della struttura Palafiori, oggetto della presente locazione ad uso transitorio, comprendono :
- a quota + 0,35 (ingresso centrale Palafiori): area al rustico con destinazione di pubblico spettacolo (hall servizi Palafiori, area con ingresso "dietro" le scale mobili di accesso al piano superiore, lato nord);
- a quota + 0,35 (ingresso Palafiori lato ovest): area ingresso/accoglienza pubblico spettacolo (hall pubblico spettacolo, area di accesso e transito ai piani superiori);
- a quota + 3,80: area di transito per accesso alle aree di pubblico spettacolo e "II hall" all'ammezzato, a fianco delle uscite di emergenza dei servizi demografici.
- a quota +9.70 m: sala Gardenia, sala Ranuncolo, sala Museale, terrazza Ortensia;
- a quota +13.37 m: sala Narciso, sala Papavero con annessi locali accessori (area scalda-vivande sul retro), cucine sul retro della sala Ninfea, terrazza Anemone, sala Ninfea (esclusa nei giorni e negli orari in cui si terranno le prove dei concerti, che verranno comunicate al conduttore tramite calendario definito annualmente e portato a conoscenza del conduttore stesso il primo alla stipula del contratto di locazione e, successivamente, entro il 31 gennaio di ogni anno di locazione).

Rimangono espressamente esclusi dalla locazione, e permangono nella piena ed esclusiva disponibilità della parte locatrice:
- a quota + 0,35: la reception a lato dell'area ingresso/accoglienza pubblico spettacolo;
- a quota +13.37 m: sala Ninfea (Auditorium), esclusa nei giorni e negli orari in cui si tengono le prove dei concerti, che verranno comunicate al conduttore tramite calendario definito annualmente e portato a conoscenza del conduttore stesso il primo alla stipula del contratto di locazione e, successivamente, entro il 31 gennaio di ogni anno di locazione, oltre al corridoio tra sala Ninfea e Sala Narciso.

- l'Orchestra Sinfonica si riserva di individuare uno spazio fino a 50 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.

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, 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 50 mq di cui al periodo che precede e per gli spazi adibiti a uffici dalla Fondazione), ivi compresi quelli dell'auditorium, per le manifestazioni collaterali al Festival, e comunque per consentire il miglior sfruttamento economico degli stessi, attività che il conduttore assume l'obbligo di realizzare o far realizzare a proprie cure e spese nel pieno rispetto delle indicazioni del Comune di Sanremo e/o di RAI. E' fatta salva, e quindi non verrà sospesa, l'attività che si svolge negli uffici della Fondazione e nei predetti 50 mq a essa riservati.

Durante il periodo del Festival, l'aggiudicatario dovrà mettere a disposizione del Comune di Sanremo, in modo totalmente gratuito e senza alcun diritto a rimborsi e/o indennità di sorta, gli spazi che verranno individuati dalla RAI per la sala stampa in conformità alla convenzione RAI / COMUNE che si allega alla presente per la parte di interesse (All. 2).

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 a destinazione espositiva e congressuale che verranno individuati di volta in volta in funzione dell'affollamento previsto per consentire lo svolgimento delle attività culturali e delle manifestazioni dalla stessa promosse tra le quali, a titolo esemplificativo e senza pretesa di completezza, "Area Sanremo", "RPM", "Master Class", ed altre ancora. La disponibilità di tali spazi verrà concordata di volta in volta per iscritto, in vista dello svolgimento di ciascuna attività.

ART. 4 - MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

4.1 Gli spazi vengono concessi per l'allestimento e lo svolgimento delle attività indicate al precedente art. 1 n.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, e 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*'", nonché tutte le relazioni, i capitolati, la relazione di analisi dei prezzi, le tavole e tutti gli allegati, redatti dall'Ing. Michele CANEVELLO nel dicembre del 2021 e depositati nel febbraio del 2022 e successivamente integrati in data 1/6/2022 a PG 49390 e PG 49391, che si allegano alla presente scrittura a formarne parte integrante e sostanziale (All. 3), approvati con delibera di giunta del 8/6/2022.
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.
4.2. Ai fini della presente locazione viene pattuito un canone di euro 221.971,00 (diconsi Euro duecentoventunomilanovecentosettantuno/00) oltre IVA), intendendosi inclusivo di canone di locazione, cui si aggiungono, per il primo anno di locazione e comunque sino al 31/12/2023, ulteriori € 25.000,00 (venticinquemila/00) a titolo di rimborso forfettario delle spese di gestione indicate all'art. 3 del comodato intervenuto tra il locatore ed il Comune di Sanremo (All. 4), spese che per il secondo anno di locazione, e segnatamente dall'1/1/2024, verranno invece sostenute integralmente dal conduttore nella misura di cui all'art. 3 del comodato anzidetto.
Sono a carico del conduttore i costi per le utenze (luce, acqua e gas ecc.) che forfettariamente vengono quantificati nella quota di 3/4 dei consumi effettivi risultanti dalle relative bollette emesse dai somministratori nel periodo di riferimento. Tali costi verranno rimborsati alla Fondazione a cura del conduttore ogni tre mesi, dietro presentazione delle relative bollette emesse dai relativi somministratori.
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, maggiorate di 1/12 delle anzidette spese di gestione forfettarie e dell'ulteriore acconto utenze di 1.000,00€ (mille/00) mensili, tramite bonifico al conto individuato mediante il codice IBAN IT14R0569610600000002447X32 intestato a Fondazione Orchestra Sinfonica di Sanremo. A valle del pagamento mensile la Fondazione provvederà all'emissione della relativa fattura a carico a **Consorzio Gruppo Eventi** VIA PIANO DEI LIPPI SC. B 5° P. CAP 85042 LAGONEGRO (PZ) – C.F. E P.IVA 01478560764 pec: consorziogruppoeventi@pec.it.
Rispettivamente entro il 13mo mese dall'inizio della locazione e quindi, successivamente, entro il mese successivo alla cessazione della locazione, le Parti provvederanno a determinare il conguaglio, a favore dell'una o dell'altra, del costo delle utenze risultante dalle bollette dei consumi del periodo.
L'avvenuto integrale e tempestivo versamento del canone mensile appena indicato, maggiorato della quota delle spese di gestione e del costo delle utenze, 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.
4.4. Per ogni caso di ritardato rilascio, il conduttore sarà tenuto al versamento di una penale pari ad euro 1.000,00 (diconsi euro mille/00) al giorno.
4.5. 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.
4.6. 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, 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 in materia di Covid-19 o per qualsiasi altra ragione, anche materiale, connessa al fenomeno pandemico attualmente circolante. 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 di sicurezza, dei locali in discorso, la cui situazione è ben nota al conduttore e da questi accettata.
4.7. 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 od 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 alle 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, che di ogni eventuale sinistro che si possa verificare nei locali in oggetto sia a persone che 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.

4.8. 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 concedente.

4.9. 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.

4.10. 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

Sono a carico del conduttore tutti gli oneri e le spese inerenti all'allestimento e disallestimento degli spazi espositivi, ivi compresi quelli relativi a fornitura ed installazione di tutte le attrezzature necessarie alla realizzazione dell'iniziativa proposta, all'assunzione diretta di tutti gli oneri amministrativi ed economici in materia di sicurezza.

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. 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 già quotati nel canone di locazione di cui al punto 4.2.

Tutte le attività di custodia (comprendenti servizi di sicurezza, e quant'altro occorra) e pulizia (anche per quanto concerne l'igienizzazione che si rendesse eventualmente necessaria a causa della perdurante pandemia) 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 - DOMICILIO LEGALE DEL CONDUTTORE E FORO COMPETENTE

12.1. 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.
12.2. 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. 13 – 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, lì 20/01/2023 Prot. 59

Il locatore FONDAZIONE Orchestra Sinfonica di Sanremo IL PRESIDENTE Avv. Filippo Biolè 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 AD USO TRANSITORIO, 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 FONDAZIONE Orchestra Sinfonica di Sanremo IL PRESIDENTE Avv. Filippo Biolè Il conduttore

All. 1 – planimetrie
All. 2 – Estratto Convenzione Rai / Comune di Sanremo
All. 3 - relazione Canevello
All. 4 – contratto comodato Comune di Sanremo/Fondazione Orchestra Sinfonica Sanremo