

Rep. 12

CONVENZIONE

TRA

Gilberto BORROMEO ARESE, nato a Milano il 21 novembre 1932 e residente in Milano (MI), Corso Monforte n. 30, C.F. BBRGRT32S21F205A di seguito per brevità denominato anche il "Proprietario" od il "Comodante";

- da una parte -

E

COMUNE DI ARONA, con sede in Arona, Via San Carlo n. 2, C.F. 81000470039, rappresentato istituzionalmente dal Sindaco pro tempore Gusmeroli Alberto, e sotto il profilo negoziale dal Dirigente dell'Ufficio tecnico Marchisio Mauro, nato a Varallo il 20 marzo 1960, munito degli occorrenti poteri, di seguito per brevità denominato anche il "Comune" o il "Comodatario";

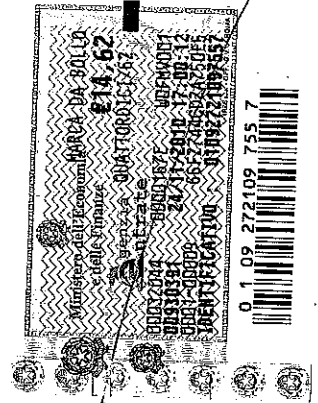
- dall'altra parte -

il Comodante e il Comodatario sono di seguito anche congiuntamente denominati come Parti e disgiuntamente come Parte.

PREMESSE

a) Il Comodante è proprietario del complesso immobiliare denominato "Rocca Borromeo" (di seguito, anche definita l' "Immobilie"), sito in località omonima nel territorio del Comune di Arona e censito in Catasto Terreni come segue:

- (i) foglio 8, particella 58, bosco alto classe U, superficie ha 01.05.70, reddito dominicale Euro 16,38, reddito agrario Euro 3,82;
- (ii) foglio 8, particella 59, prato classe 4, superficie ha 00.40.60, reddito dominicale Euro 8,38, reddito agrario Euro 12,58;
- (iii) foglio 8, particella 60, fabbricato rurale, superficie ha 00.05.20;
- (iv) foglio 8, particella 61, vigneto classe 3, superficie ha 02.43.20, reddito dominicale Euro 69,08, reddito agrario Euro 106,76;
- (v) foglio 8, particella 62, fabbricato rurale, superficie ha 00.01.60;
- (vi) foglio 8, particella 63, incolto produttivo classe 2, superficie ha 01.14.80, reddito dominicale Euro 0,59, reddito agrario Euro 0,59;



(vii) foglio 8, particella 64, prato classe 4, superficie ha 00.27.30, reddito dominicale Euro 5,64, reddito agrario Euro 8,46;

il tutto è meglio individuato con bordatura in colore verde nella planimetria qui acclusa quale allegato a);

- b) il Comune è interessato a perseguire il miglioramento delle condizioni di conservazione e di tutela dell'Immobile, nonché la sua promozione e valorizzazione da un punto di vista storico-culturale e turistico, per consentirne la fruizione da parte della cittadinanza;
- c) il Comune stesso, esclusivamente per la realizzazione delle finalità di cui alla precedente premessa b), ha richiesto al Proprietario di ottenere la disponibilità della Rocca Borromeo a titolo gratuito;
- d) il Comodante, appoggiando e condividendo pienamente le finalità perseguite dal Comodatario come descritte alla precedente premessa b) e non essendo interessato a conseguire alcun profitto dal bene di sua proprietà, ha acconsentito a mettere l'Immobile gratuitamente a disposizione del Comune;
- e) le Parti intendono pertanto con la presente scrittura disciplinare tra loro le rispettive obbligazioni.

Tutto ciò premesso, tra le suddette Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

ARTICOLO 1

(Premesse ed allegati)

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e formano anch'essi patto.

ARTICOLO 2

(Oggetto della convenzione)

2.1. Il Proprietario concede in comodato gratuito al Comune, che come sopra rappresentato accetta, l'Immobile, perché lo utilizzi esclusivamente per il perseguimento delle finalità di cui alla precedente premessa b).

2.2. Il Comune di Arona si impegna ad attivarsi per ottenere i finanziamenti necessari per l'attuazione sull'Immobile dei necessari interventi di sistemazione, messa in sicurezza e consolidamento, che vengono sin d'ora autorizzati dalla proprietà e attestati dall'Ufficio tecnico comunale e a



portare a termine gli interventi medesimi in tempo utile perché la proprietà sia resa agibile al pubblico secondo il primo dei tre steps riportati nell'allegato b), Allo stesso modo viene sin d'ora autorizzato il successivo secondo steps.

2.3. Resta fin d'ora inteso che ogni altro progetto in ordine alla prevista struttura a destinazione commerciale, dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione del Proprietario. Inoltre qualora la suddetta struttura dovesse eccedere, per dimensioni e caratteristiche, la funzione di mera attività di vendita di bevande strettamente riservata ai visitatori dell'Immobile, la Proprietà avrà altresì diritto di partecipare agli utili nella misura che le Parti provvederanno a concordare secondo buona fede, non snaturando la gratuità del contratto.

2.4. La consegna dell'Immobile avviene contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

ARTICOLO 3

(Durata della convenzione)

3.1. La presente convenzione ha durata di sedici anni decorrenti dalla data di sottoscrizione.

3.2. Il Proprietario si riserva il diritto, da esercitare per un massimo di cinque volte nell'arco dell'anno solare, previa comunicazione scritta recante preavviso di almeno dieci giorni, di avere l'uso gratuito dell'Immobile per lo svolgimento di manifestazioni di qualsiasi tipologia, compatibilmente con lo svolgimento di manifestazioni eventualmente organizzate dal Comune.

ARTICOLO 4

(Impegni del Comodatario)

4.1. Il Comodatario si servirà dell'Immobile, con la dovuta diligenza, esclusivamente per il perseguimento delle finalità di cui al paragrafo 2.1, così come descritte alla premessa b) e si impegna a non destinare l'Immobile stesso a finalità differenti.

4.2. Il Comodatario si obbliga a conservare e custodire l'Immobile ed a provvedere a proprie cura e spese a tutti gli interventi manutentivi di natura ordinaria e straordinaria che dovessero rendersi necessari nel periodo di vigenza della presente convenzione compresi quelli per la fruizione del



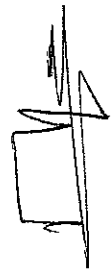
pubblico e per la conservazione del bene, fatto salvo quanto previsto al precedente paragrafo 2.2 .

4.3. In relazione agli obblighi previsti dal precedente paragrafo 4.2 (custodia conservazione manutenzione) il Comune assume ogni responsabilità per danni a cose e/o persone riferibili temporalmente al periodo di detenzione del bene oggetto di comodato ossia ricollegabili eziologicamente ad eventi lesivi verificatisi (a prescindere dalla data di formulazione della richiesta risarcitoria, che potrebbe essere posteriore) nel corso di validità del contratto. A tal fine il Comodatario si impegna a stipulare e a mantenere per tutta la durata della presente convenzione idonea polizza con primaria compagnia assicurativa con un massimale non inferiore a euro 10.000.000,00 (euro diecimilioni/00).

4.4. Il Comodatario non potrà, senza il consenso scritto del Comodante, concedere a terzi il godimento, anche temporaneo, dell'Immobile, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso; tale consenso non potrà essere ragionevolmente negato per le attività afferenti finalità istituzionali del Comodatario aventi carattere promozionale purchè ricadenti nella tipologia descritta nella premessa punto b). Il Comodante si dichiara sin d'ora consapevole e autorizza che il Comodatario per la conduzione e gestione del sito deve avvalersi, ove non provvedesse in economia, di soggetti terzi da ricercarsi prioritariamente nell'ambito dell'associazionismo locale, di comprovata esperienza ed onorabilità e che comunque forniscano adeguate preventive garanzie per ogni conseguenza che dovesse derivare dalla loro attività; in ogni caso il Comodatario rimane personalmente e direttamente responsabile nei confronti del Comodante.

4.5. Alla data di scadenza della presente convenzione se entro il biennio precedente le parti non hanno raggiunto un nuovo accordo il Comodatario dovrà senza ritardo restituire l'Immobile nella piena e libera disponibilità del Proprietario, libero da persone e cose, esattamente nello stato di fatto e di diritto in cui le è stato concesso in comodato, salvi gli interventi di cui ai precedenti paragrafi 2.2 e 4.2.

Al momento della restituzione dell'Immobile, verrà redatto apposito verbale e il Comune non potrà pretendere dal Comodante nessuna indennità, a qualsiasi titolo, per patto espresso tra le Parti.



4.6. Il Comodatario sin d'ora esonera espressamente il Proprietario da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare a cose o persone, in conseguenza della loro presenza nell'Immobile o all'esterno dell'Immobile stesso, per eventi di qualsiasi natura, anche accidentale durante il periodo di validità della presente convenzione.

4.7. Il Comodante nulla ha da eccepire se il Comodatario dovesse aprire un conto corrente postale "finalizzato alla conduzione della Rocca" per la raccolta di oboli da parte di frequentatori del sito finalizzati al sostegno finanziario delle attività di valorizzazione del sito stesso.

ARTICOLO 5

(Divieto di cessione del contratto)

È fatto esplicito divieto al Comodatario di cedere la presente convenzione a terzi, siano essi persone fisiche ovvero persone giuridiche.

ARTICOLO 6

(Pattuizioni finali)

6.1. Tutte le pattuizioni della presente convenzione, negoziate e redatte congiuntamente dalle Parti, costituiscono un unico inscindibile contesto che espressamente supera ed annulla ogni altro precedente accordo, sia scritto che verbale.

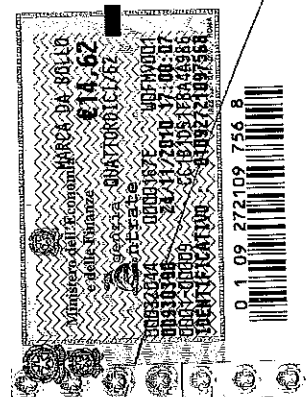
6.2. Qualsiasi modifica alla presente convenzione non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato dalla Parte nei confronti della quale essa viene invocata.

6.3. I titoli degli articoli contenuti nella presente convenzione sono inseriti a mero scopo di riferimento e di essi non si dovrà tenere conto in alcun modo ai fini dell'interpretazione della convenzione stessa.

6.4. Laddove nella presente convenzione i termini temporali vengono espressi in numero di giorni, per "giorni" devono intendersi giorni solari consecutivi.

6.5. Le Parti convengono di sottoscrivere e scambiare tutti gli atti e gli altri documenti e di eseguire tutte quelle attività che siano necessarie per il raggiungimento degli scopi della presente convenzione.

6.6. Le Parti, nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi previsti nella presente convenzione, si impegnano reciprocamente a compiere tutte le attività di propria competenza con la massima diligenza ed in buona fede.



ARTICOLO 7
(Comunicazioni)

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalla presente convenzione sarà eseguita per iscritto e si intenderà validamente effettuata (i) in caso di spedizione a mezzo lettera raccomandata A/R o telegramma, al ricevimento della stessa; (ii) in caso di spedizione a mezzo telefax, dalla data di conferma del buon esito dell'invio rilasciata dall'apparecchio trasmittente; (iii) in caso di messaggio *e-mail* alla data di conferma dell'avvenuto ricevimento per *e-mail* o telefax, sempre che tali comunicazioni siano indirizzate come segue:

se al Comodante:

Giberto BORROMEO ARESE

Via Borromei 1/A

20123 Milano

fax n. 02/72010038

e-mail d.molteni@vifema.it

se al Comodatario:

COMUNE DI ARONA

Via S. Carlo n. 2

28041 Arona

fax n. 0322/243101,

e-mail m.marchisio@comune.arona.no.it

alla cortese attenzione di Marchisio Mauro

ovvero presso il diverso indirizzo, fax, indirizzo telematico o indirizzo *e-mail*, che ciascuna delle Parti potrà comunicare all'altra successivamente alla data di questa convenzione in conformità alle disposizioni di cui sopra, restando inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo a questa convenzione, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie.

ARTICOLO 8
(Composizioni bonarie)

Al fine di evitare, ove possibile, l'insorgere di un contenzioso, qualora una delle Parti ritenesse di avere rivendicazioni da avanzare nei confronti





Amministrazione Borromeo

RICEVUTO 14 FEB 2011

Milano, 11 febbraio 2011

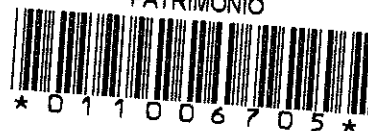
Spett.le
Comune di Arona
Ufficio Patrimonio
Via San Carlo n. 2
28041 Arona (No)

Si allega alla presente copia del contratto di comodato portante gli estremi della avvenuta registrazione.

Distinti saluti.

Dott. Gilberto Borromeo Arese

Comune di Arona - PROTOCOLLO
n. **0006705** del **16/02/2011**
Ora: 13:24 Classificazione: 01.05.04
PATRIMONIO



dell'altra in base a quanto previsto nella presente convenzione, ne darà comunicazione all'altra Parte con le forme e nei modi previsti al precedente articolo 7; nei sessanta giorni dal ricevimento di tale comunicazione le Parti tenteranno in buona fede di giungere ad una composizione bonaria della vertenza; nel caso in cui tale tentativo fallisse, potrà essere attivato l'eventuale contenzioso giudiziario.

ARTICOLO 9

(Rinvio)

La presente convenzione, per tutto quanto in essa non previsto, è regolata solo ed esclusivamente dagli articoli 1803 e seguenti del Codice Civile.

ARTICOLO 10

(Imposte e Tasse)

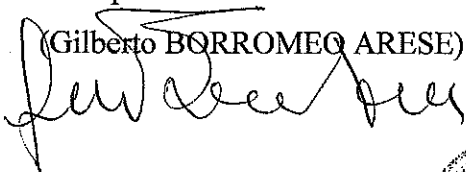
Tutti i costi, imposte e tasse afferenti alla stipulazione della presente convenzione sono a carico del Comune, salva l'imposta di registro che sarà divisa tra le Parti in giusta metà tra di loro.

Letto, confermato e sottoscritto.

Arona, 18 gennaio 2011

Il Proprietario

(Gilberto BORROMEO ARESE)





Comune di Arona

(Alberto Gusmeroli)

Comune di Arona

(Mauro Marchisio)

Allegati:

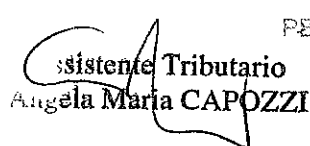
- a): planimetria dell'Immobile;
- b): elenco n.3 steps del percorso di recupero e valorizzazione

Il sottoscritto Comodatario dichiara di aver preso piena conoscenza di tutto quanto precede e di approvare in particolare, per quanto occorrer possa, ai sensi e per gli effetti degli articoli nn. 1341 e 1342 del Codice Civile i seguenti articoli:

- articolo 2: (Oggetto della convenzione);
- articolo 3: (Durata della convenzione);
- articolo 4: (Impegni del Comodatario);

AGENZIA DELLE ENTRATE
DP I MILANO - UT di Milano 1

.....²..... ORIGINALE DELL'ATTO
QUI REGISTRATO IL 21/01/11 SERIE 3 N. 884


Assistente Tributario
Angela Maria CAPOZZI

PER DELEGA DEL DIRETTORE
PROVINCIALE
Angela De Sensi

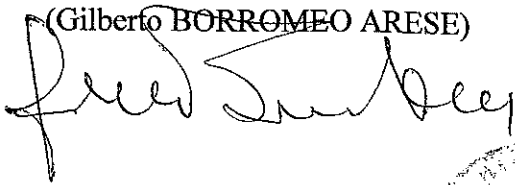
articolo 5: (Divieto di cessione del contratto);

articolo 8: (Composizioni bonarie).

Arona, 18 gennaio 2011

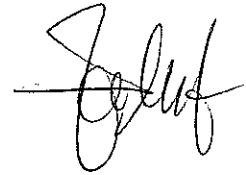
Il Proprietario

(Gilberto BORROMEIO ARESE)



Comune di Arona

(Alberto Gusmeroli)



Comune di Arona

(Mauro Marchisio)





ROCCA BORROMEO - ARONA (NO)

PROPRIETA' BORROMEO GIBERTO

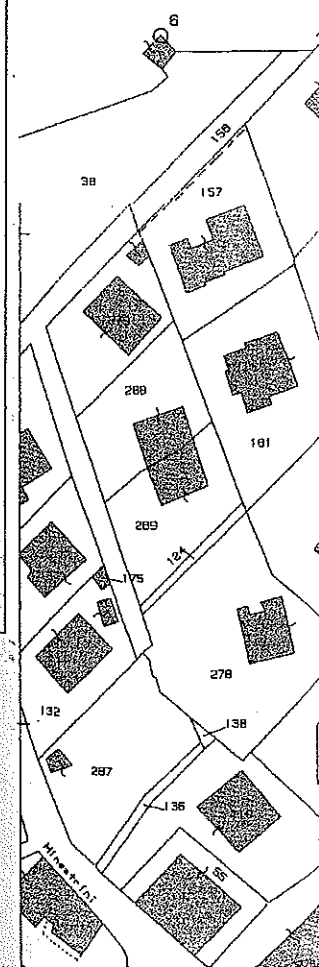
ESTRATTO MAPPA CATASTALE

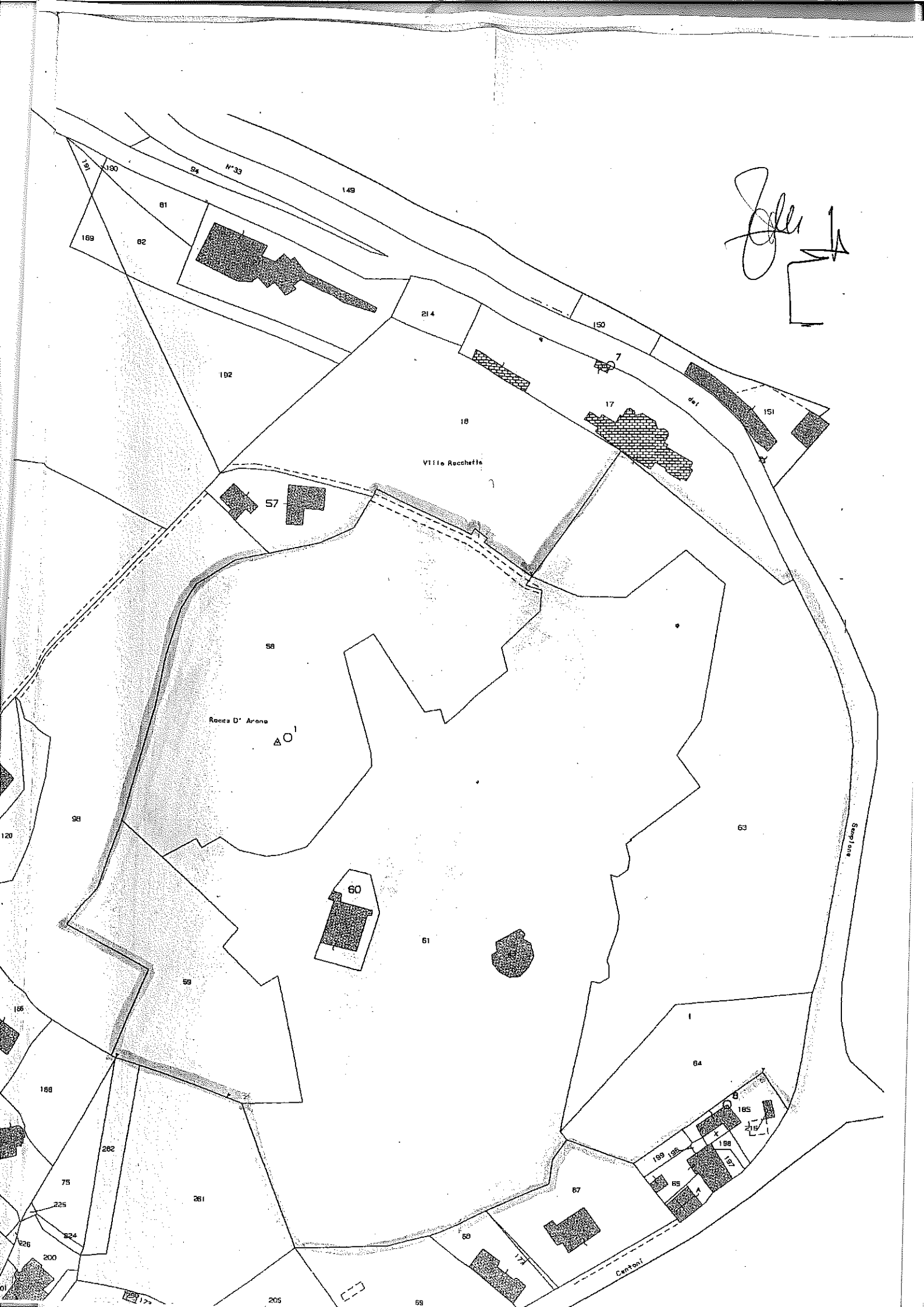
SCALA 1:1.500

COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ARONA

Fg. 8 - Mapp. 58	- Mq.	10.570,00	
Fg. 8 - Mapp. 59	- Mq.	4.060,00	
Fg. 8 - Mapp. 60	- Mq.	520,00	FABBRICATO RURALE
Fg. 8 - Mapp. 61	- Mq.	24.320,00	
Fg. 8 - Mapp. 62	- Mq.	160,00	FABBRICATO RURALE
Fg. 8 - Mapp. 63	- Mq.	11.480,00	
Fg. 8 - Mapp. 64	- Mq.	2.730,00	

Totale superficie: Mq. 53.840,00





[Handwritten signature]
↑

Villa Rocchetto

Rocca D' Arona

Semplana

Campone

Allegato b) STEPS del percorso di valorizzazione della Rocca.

1° Step: Riapertura Rocca - anno 2011

Per conseguire l'obiettivo occorre preliminarmente eseguire le seguenti opere:

a) realizzazione parziale di recinzione metallica plastificata ad eventuale separazione delle zone in cui si trovano i resti delle fortificazioni monumentali, con la funzione di impedire l'accessibilità alle adiacenze dei ruderi.

b) posa in opera di nuova palizzata in legno e di relativi cancelli realizzati in rete metallica;

c) abbattimento di alberi di alto fusto in condizioni vegetative precarie sotto indicazione dell'ufficio tecnico.

d) taglio tappeto erboso del pratone e pulizia laghetto

e) Posizionamento segnaletica di sicurezza e rimozione strutture in ferro

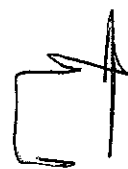
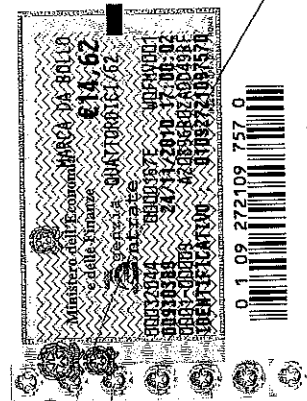
f) posa box per servizi igienici autopulenti

g) posa casetta prefabbricata in legno e fontanella in ghisa previo collegamento alla rete idrica

h) manutenzione verde nel periodo di apertura

l) avvio formazione percorso botanico

2° Step: Consolidamento apertura - anni 2012/3



- a) ricollocazione di strutture ludiche
- b) opere di mantenimento del verde e delle essenze arboree presenti
- c) continuazione nella formazione di un percorso botanico e eventuale insediamento di presenze faunistiche
- d) avvio procedura burocratica per recupero casa ex custode anche per lotti funzionali

**3° Step: Recupero immobile casa ex custode
 a far tempo dall'anno 2014**

- a) opere di mantenimento dell'intera area mediante interventi mirati
- b) avvio opere di recupero dell'immobile per gli scopi di cui alla premessa lettera b) secondo il progetto realizzato dall'ufficio tecnico e approvato dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici

