

**CONVENZIONE FINALIZZATA AL GODIMENTO DEL COMODATO D'USO SU "VILLA
COSTA CARMAGNOLA" NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA DI VENDITA DEL
COMPLESSO AL COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE**

TRA

IL COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE (di seguito anche Comune e Amministrazione Comunale), codice fiscale 00854480100, Partita I.V.A. 00172160996, con sede legale in Santa Margherita Ligure Piazza Mazzini, 46 16038 – PEC: protocollo@pec.comunesml.it rappresentato dalla Dott.ssa Rosalba Pilato, nata a Grotte (AG) il 23 aprile 1965, domiciliata presso la sede del Palazzo Comunale di Santa Margherita Ligure in Piazza Mazzini n. 46 a ciò autorizzata con dal Provvedimento del sindaco del Comune di Santa Margherita Ligure n. 155 bis in data 18 novembre 2019.

E

L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI GENOVA (di seguito anche Ateneo o UNIGE) codice fiscale e Partita I.V.A. 00754150100, con sede legale in Genova, Via Balbi 5 16126 - PEC: protocollo@pec.unige.it rappresentata dal Magnifico Rettore pro tempore Prof. Federico Delfino a ciò autorizzato con Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 28.02.2023 numero 51A

PREMESSO

- che l'Università degli studi Genova risulta proprietaria di un edificio storico sito in Santa Margherita Ligure, denominato Villa Carmagnola, ubicato in viale Rainusso civ. 14, a confine con l'area del parco del Flauto Magico e il Minigolf comunale, come meglio identificato al CEU Foglio 7, Particella 27, Subalterno 1, Categoria B/5 e al CT Foglio n. 7, Particella n. 27, Qualità Ente Urbano (salvo migliore identificazione che non inficia la presente convenzione);
- che il Comune di Santa Margherita Ligure in data 11 novembre 2023 a seguito di ripetuti incontri con l'Ateneo, faceva pervenire a UNIGE una manifestazione di interesse all'acquisto di Villa Carmagnola manifestando, altresì, l'intendimento di acquistare il cespite al prezzo di euro 1.380.000,00 euro;
- che la proposta di acquisto di cui sopra contempla anche il riconoscimento all'Ateneo di un comodato d'uso su di una porzione considerevole della Villa e del parco (incluso foresteria per gg. 60 all'anno) per un periodo di anni 99 per lo svolgimento di seminari, convegni o attività istituzionali della medesima Università atti a valorizzare la collaborazione tra i due Enti;

- che con la medesima proposta il Comune garantisce tutti i lavori di progettazione, adeguamento e riqualificazione del complesso immobiliare, opere funzionali anche alle attività organizzate dall'Ateneo;
- che con il documento "*Convalida e congruità offerta di euro 1.380.000,00 - Edizione Novembre 2022*" i competenti uffici dell'Ateneo hanno ritenuto congrua l'offerta avanzata dal Comune di Santa Margherita Ligure, specie con riguardo al quadro urbanistico vigente e al riconoscimento del comodato d'uso di cui alle attuali premesse;
- che a seguito di quanto sopra il Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo, nella riunione straordinaria del 28 novembre 2022, pratica numero 247, interveniva approvando l'alienazione del complesso immobiliare "Villa Carmagnola" disponendo altresì l'esperimento di una preliminare asta pubblica, da esperirsi con il metodo delle offerte segrete, con offerte in aumento sul prezzo a base d'asta, ai sensi degli artt. 73 lettera c) e 76 del R.D. n. 827/1924;
- che in caso di esito deserto, il Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo disponeva altresì la possibilità di avviare con il Comune una procedura a trattativa privata mantenendo le stesse condizioni previste in sede di asta pubblica;
- che con nota prot. 75520 in data 21.12.2022 l'Ateneo procedeva a comunicare al Comune di Santa Margherita Ligure la possibilità di avviare la trattativa privata diretta per la compravendita del complesso immobiliare in oggetto;
- che il riconoscimento del comodato d'uso di anni 99 consentirà all'Università di Genova di ampliare e meglio qualificare la propria presenza sul territorio usufruendo di un cespite completamente rifunzionalizzato e adeguato a tutte le cogenti normative;
- che, in particolare, la disponibilità del cespite consentirà all'Università di individuare un luogo ove sviluppare seminari, convegni, incontri, *spring and summer camps* nel segno dell'integrazione tra ricerca scientifico-culturale e studi tematici anche connessi al territorio;
- che Villa Costa Carmagnola, nell'ambito del comodato d'uso, si configura anche come sito privilegiato per sviluppare specifici eventi di orientamento e di placement valorizzando l'alleanza con il territorio;
- che nell'ambito delle politiche economiche percorribili, Villa Costa Carmagnola si profila quale sito privilegiato per promuovere il collegamento tra la comunità accademica e gli stakeholders pubblici e privati del territorio regionale e nazionale, con l'obiettivo di stimolare e favorire lo sviluppo del sistema economico ligure, rafforzando le sinergie con il settore produttivo e sociale locale, nell'ottica di consolidare il legame tra università, imprese e territorio;

- che il Comune intende candidare Villa Costa Carmagnola anche come luogo premiante per sviluppare, congiuntamente all'Ateneo, percorsi di arricchimento del tessuto sociale, attraverso la valorizzazione delle conoscenze rivolte all'intero territorio Ligure;
- che la convenzione in esame rappresenta anche il presupposto giuridico per la richiesta, da parte del Comune, di eventuali finanziamenti da destinarsi ad interventi di sistemazione e riqualificazione del suddetto compendio immobiliare;
- che la monumentalità dell'immobile e la pregevolezza del parco annesso suggeriscono alle parti di giungere ad una gestione comune del cespite utilizzando, di volta in volta, sulle singole iniziative gli spazi, i locali e le sale meglio adeguate al singolo evento; il tutto secondo una calendarizzazione da trasmettersi tra le parti, senza, tuttavia, inficiare né la volumetria di generale spettanza dell'Ateneo né la completa disponibilità del luogo o delle attrezzature impiantistiche correlate;
- che le attività sviluppate da UNIGE potranno funzionalmente e superficialmente estendersi sino a circa un terzo della superficie effettivamente fruibile con assoluta preferenza per il piano terra, il piano nobile e la foresteria;
- che in data odierna il Comune di Santa Margherita Ligure ha trasmesso all'Ateneo la bozza del contratto di compravendita e riconoscimento del comodato d'uso novantanovenale; bozza redatta dal Notaio Dott. Alberto Clavarino ritenuta conforme alla Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 28 novembre 2022 da parte dei competenti uffici.
- che congiuntamente alla sottoscrizione del contratto di compravendita e riconoscimento del comodato d'uso si rende necessario definire, con la presente convenzione, le modalità di fruizione dell'uso e disciplinare altresì le possibili interazioni tra i due Enti.

TUTTO CIO' PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

1. Le premesse e gli allegati planimetrici costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 – Finalità della convenzione

1. La presente convenzione, congiuntamente alla sottoscrizione dell'atto di compravendita di Villa Costa Carmagnola, regola e disciplina le attività connesse al comodato d'uso novantennale riconosciuto all'Università di Genova con la firma del medesimo atto.
2. Università di Genova, in ragione del comodato d'uso, si impegna ad utilizzare gli spazi e il parco di Villa Costa Carmagnola per eventi divulgativi, seminari, convegni, incontri, *spring and summer camps* (con contestuale fruizione della foresteria) per perseguire le finalità e gli obiettivi meglio rendicontati in premessa.
3. Il Comune, sulla base della propria organizzazione, nell'ambito delle attività sopra elencate, si impegna a predisporre entro il mese di dicembre di ogni anno una prima versione del programma annuale delle attività e delle iniziative che potranno svolgersi all'interno della struttura ivi includendo anche tutte le attività delegabili a soggetti terzi e/o tutte le attività richiedibili da enti terzi (Regione Liguria, Ente parco, ecc.), tenuto conto che la versione finale verrà definita a seguito dell'approvazione del bilancio preventivo riferito alla annualità successiva.
4. Il palinsesto e la programmazione culturale organizzata e calendarizzata dal Comune dovranno coordinarsi con le attività istituzionali o divulgative dell'Ateneo di Genova e/o patrocinate dal medesimo. L'Università, oltre alle eventuali attività formative, si impegna a trasmettere con anticipo (indicativamente entro il mese di ottobre di ogni anno) al Comune ogni propria esigenza operativa e di calendarizzazione dei propri eventi.
5. Università e Comune, eventualmente, potranno, nell'ambito della volumetria complessiva di Villa Costa Carmagnola, individuare congiuntamente stanze o piani di esclusiva competenza di una delle due parti. Quanto sopra al fine di snellire e semplificare la realizzazione di un palinsesto comune.
6. Le parti collaboreranno affinché le attività programmate si svolgano nel rispetto dei reciproci impegni, dando reciprocamente immediata comunicazione delle variazioni che, per qualunque motivo, dovessero intervenire.

Art. 3 – Co-finanziamenti esterni

1. Il percorso di ristrutturazione della Villa da parte del Comune potrebbe risultare funzionalmente connesso anche all'ottenimento di finanziamenti esterni alle parti firmatarie.
2. Qualsiasi iniziativa, volta ad individuare un possibile cofinanziamento alla ristrutturazione e riqualificazione della Villa, rimane nelle esclusive competenze dell'Amministrazione comunale che dovrà procedere autonomamente e con proprie specifiche risorse allo sviluppo di tutte le istruttorie necessarie, ferma restando l'assoluta tutela del comodato d'uso riconosciuto all'Ateneo.

Art. 4 – Obblighi del Comune

1. Il Comune si impegna a:
 - provvedere alla programmazione, progettazione ed esecuzione degli interventi di sistemazione e riqualificazione funzionali all'ottenimento di qualsiasi certificazione o autorizzazione necessaria. I percorsi realizzativi sono da individuarsi in più lotti funzionali;
 - provvedere agli allestimenti tecnologici essenziali dei locali utilizzati per lo svolgimento delle attività scientifiche e culturali. Eventuali esigenze specifiche da parte dell'ateneo verranno valutate congiuntamente tra le parti anche con riferimento all'imputazione dei costi;
 - consentire, entro l'anno solare 2024, l'utilizzo del parco, del piano terra della Villa e della foresteria;
 - predisporre, secondo la programmazione annuale delle attività degli uffici, adeguata istruttoria finalizzata alla presentazione delle richieste di finanziamento/contributo, a propria firma, a enti pubblici o privati finalizzate all'esecuzione degli interventi di cui sopra e allo svolgimento delle attività oggetto del presente accordo;
 - attivare le coperture assicurative contro i rischi connessi all'utilizzo dell'immobile, includendo nel percorso assicurativo l'intero stabile e il parco.

Art. 5 – Obblighi dell'Università

1. L'Università, per tutta la durata dell'accordo, si impegna nell'ambito della struttura in esame a sviluppare seminari, convegni, incontri, *spring and summer camps*, eventi di divulgazione scientifica, secondo programmi da comunicarsi a cadenza annuale (indicativamente entro il mese di ottobre di ogni anno) al Comune. Questo obiettivo di compartecipazione sinergica costituisce un presupposto fondamentale del presente accordo e della compravendita per il Comune e per l'Università.
2. Nel denegato caso di mancato temporaneo utilizzo da parte dell'Università del compendio immobiliare, e previo consenso dell'Ateneo nel caso di spazi individuati dalle parti in uso esclusivo dell'Università, gli spazi planimetricamente rientranti in detto comodato d'uso potranno essere utilizzati dal Comune.
3. Rendersi disponibile a figurare quale partner, o nelle forme meglio viste e ritenute a seconda dei casi, del comune di Santa Margherita Ligure per corroborare eventuali domande di finanziamento o partecipazione a bandi.

Art. 6 – Spese di gestione

1. Le spese relative alla pulizia dell'immobile e del parco asservito, oltre alle spese per le utenze verranno ripartite tra le parti in ragione di tabelle millesimali da condividersi tra i due soggetti. Resta intesa la proporzionalità del pagamento in ragione delle superfici rispettivamente occupate, usufruite e della calendarizzazione degli utilizzi annuali.
2. Operativamente, tutte le spese e tutte le utenze di cui al comma 1 dovranno essere intestate e anticipate dall'Amministrazione Comunale. L'Università si impegna a riconoscere la propria quota parte in funzione dell'effettivo utilizzo, entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento di adeguata rendicontazione analitica.

Art. 7 – Manutenzioni ordinarie e straordinarie

1. Il Comune di Santa Margherita Ligure, durante il periodo di comodato d'uso, rimarrà responsabile per tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie che potrebbero rendersi necessarie, anche nei periodi successivi all'iniziale riqualificazione. Le spese ordinarie verranno rimborsate pro quota dall'Università in base all'uso.

Art. 8 – Decorrenza e durata

1. Il comodato d'uso della struttura decorre dalla data di sottoscrizione dell'atto di compravendita della Villa e si protrae per anni 99 successivi e continui.
2. L'utilizzo e la fruibilità degli spazi risultano connessi al progredire della riqualificazione edile e impiantistica. Il medesimo utilizzo risulta ulteriormente vincolato all'ottenimento delle prescritte certificazioni e autorizzazioni, fatte salve possibili fruizioni comunque compatibili alla situazione manutentiva del momento.
3. Il contratto di comodato d'uso sottoscritto tra le parti non potrà rinnovarsi tacitamente rimanendo esclusa la prosecuzione dell'utilizzo oltre il novantanovesimo anno, salvo successivi accordi che potrebbero intervenire tra le parti.

Art. 9 – Dimensione tributaria del bene

1. Le parti si danno reciprocamente atto che, a legislazione vigente, la concessione in comodato d'uso della Villa Costa Carmagnola per lo svolgimento di attività esclusivamente istituzionali non

comporta il pagamento da parte dell'Università di Genova dell'Imposta Municipale sugli Immobili (IMU).

Art. 10 – Referenti

1. Per l'attuazione delle attività di cui alla presente convenzione le Parti designano ciascuna un referente con il compito di definire congiuntamente le linee di azione comuni verificandone periodicamente la realizzazione

Per l'Università di Genova: prof.ssa Nicoletta Dacrema;

Per il Comune di Santa Margherita Ligure _____

Art. 11 – Coperture assicurative

1. Le Parti garantiscono che i soggetti che svolgeranno le attività richiamate dalla presente Convenzione presso i locali a ciò destinati saranno in regola con le coperture assicurative previste dalla vigente normativa.
2. Le Parti si impegnano, ciascuna per quanto di propria competenza, ad integrare le coperture assicurative di cui al precedente comma con quelle ulteriori che si rendessero eventualmente necessarie in relazione alle particolari esigenze poste dalle specifiche attività che verranno di volta in volta realizzate.

Art. 12 – Foro competente

1. Le parti si impegnano a risolvere amichevolmente ogni controversia che dovesse insorgere in sede di esecuzione del presente accordo. In caso di mancata risoluzione consensuale, sarà competente il Foro di Genova.

Art. 13 – Trattamento dei dati personali

1. Le Parti si impegnano reciprocamente a trattare e custodire i dati e le informazioni, sia su supporto cartaceo che informatico, relativi all'espletamento di attività riconducibili alla presente Convenzione, in conformità alle misure e agli obblighi imposti dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e dal D.lgs. 30.06.2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e

ss.mm.ii.

Art. 14 – Registrazione

1. Il presente Atto si compone di n. 8 pagine e verrà registrato presso la competente Conservatoria.
Le spese di registrazione saranno a carico, in parti eguali, ad entrambi i soggetti firmatari.

Letto approvato e sottoscritto

Genova, 15.03.2024

Comune di Santa Margherita Ligure
(Dott.ssa Rosalba Pilato)

Università di Genova
IL RETTORE
(Federico Delfino)