



SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE

(art. 23 quater del D.P.R. 380/2001 e s.m.)

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI IMPERIA E IL SIG. / LA DITTA
PER L'USO TEMPORANEO DELL'IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO ... MAPP.....SUB
AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 23 quater D.P.R. 380/01

L'anno il giorno del mese di..... presso, si sono costituiti i Sigg.ri:

-, nato a (...) il, la quale agisce nella sua funzione di Dirigente Settore....., nominato dal Sindaco con atto prot....., di seguito denominato nel presente atto "Comune" ;

- nato a (...) il, residente a, Via, n. ... , C.F....., il quale interviene al presente atto nella sua qualità di titolare della ditta ".....". P.I., con sede in, n..... a proprietaria dell'immobile oggetto dell'intervento di riuso, identificato catastalmente al NCEU di Pavia al Fg. mapp. sub

RICHIAMATI

-il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e in particolare l'art. 23 quater;

PREMESSO

- che la soc. / il sig. ".....". P.I., con sede in, n. ... a....., nella persona del sig., nato a il e residente per la qualità in, Via, n....., in qualità di dell'immobile sito in via, n..... a Imperia, catastalmente identificato:

NCEU : Foglio mappale, sub, cat.....;

ha presentato istanza ai sensi dell'art. 23 quater D.P.R. 380/01 e s.m. per l'uso temporaneo del bene finalizzata a.....;

- che l'immobile in oggetto è disciplinato dal Piano Regolatore Generale vigente in zona.....con riferimento all'art. delle norme di PRG e che pertanto l'uso temporaneo proposto è conforme /non conforme alle destinazioni d'uso previste dal PRG;

che l'immobile è legittimamente esistente ed è interessato dai seguenti elementi di vincolo/attenzione:

- Beni culturali
- Beni paesaggistici
- Bene sottoposto a vincolo idraulico Fasce _____ del Piano di Bacino – Ambito _____
- Bene sottoposto a vincolo idrogeologico
- Zone di conservazione Matura 2000 S.I.C. / Z.P.S.;
- Sito inquinato denominato
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Zona protezione pozzi ad uso potabile
- Fascia di rispetto depuratori
- Elettrodotto/metanodotto/gasdotto
- Studio geologico-tecnico, Classe
- Fascia di rispetto stradale/autostradale
- Fascia di rispetto ferrovia
- Altro vincolo

e che l'uso temporaneo non risulta in contrasto con le previsioni vigenti in materia.

- che l'immobile attualmente risulta dismesso/inutilizzato/utilizzato in parte/... e che l'uso temporaneo concorre allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali;
- che l'uso temporaneo non rientra negli usi per sale giochi, sale scommesse e sale bingo;
- che l'uso temporaneo è/non è connesso a realizzazione di opere edilizie e/o l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche e che le stesse saranno assoggettate a titolo abilitativo ;
- che l'uso temporaneo, le opere edilizie o gli impianti e le attrezzature tecnologiche a questo connessi non compromettono le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PRG ma concorrono agli obiettivi previsti dalla norma per gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 2 della l.r. 23/2018, per quanto compatibili;
- che le opere edilizie e/o all'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche realizzate in forza del relativo titolo abilitativo sono/non sono soggette a ripristino al cessare dell'uso temporaneo;
- che l'uso temporaneo interessa/non interessa una funzione commerciale e che pertanto, nel rispetto della normativa in materia di autorizzazioni commerciali, vi è l'impegno del proponente a espletare i relativi procedimenti;
- che l'uso temporaneo comporta/non comporta autorizzazioni ai sensi della normativa ambientale e che pertanto vi è l'impegno del proponente a espletare i relativi procedimenti;
- che l'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari né la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi e è/non è connesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione necessarie e indispensabili all'uso temporaneo stesso;
- che l'esercizio dell'uso temporaneo deve rispettare i requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza;
- che, visto quanto sopra, con Delibera del Giunta Comunale n..... del è stato autorizzato l'uso temporaneo oggetto della presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - Valore delle premesse e degli allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2 - Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione disciplina l'uso temporaneo, ai sensi dell'art. 23 quater del D.P.R. 380/01 e s.m., richiesto dalla soc. / il sig. "....." come in premessa richiamata e proprietaria dell'immobile sito in via, n.....a Imperia, catastalmente identificato:

NCEU : Foglio mappale, sub, cat.....;

come descritto nel progetto allegato al presente atto, quale sua parte integrante e sostanziale (All. "...") costituito da:

- Relazione sullo stato dell'immobile sull'uso temporaneo richiesto
- Progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione necessarie comprensivo di CME e quadro economico

Art. 3 - Durata dell'uso temporaneo e modalità di proroga

La presente Convenzione ha validità a partire dalla sua sottoscrizione per tre anni, prorogabile, una sola volta, previa apposita domanda, e con atto espresso da parte dell'Amministrazione Comunale, per anni due.

Art. 4 - Modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree

1. La soc. / il sig. "... " si impegna:

- alla cessazione dell'uso temporaneo allo scadere della presente convenzione compreso la rimozione di manufatti autorizzati collegati con l'uso temporaneo;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo come da successivo art. ...
- a far autorizzare le opere edilizie e/o l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche eventualmente necessarie mediante titolo abilitativo.
- Parimenti dovrà essere presentata la documentazione necessaria per l'apertura dell'attività nel rispetto della disciplina di settore e dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza.

2. (se del caso) La soc. / il sig. "....." si impegna altresì a presentare entro ... dalla stipula e comunque entro la durata della convenzione, progetto complessivo di recupero dell'immobile in conformità allo strumento urbanistico vigente o nell'ambito dei procedimenti derogatori e/o di variante previsti dalla legislazione vigente e nello specifico a predisporre....

Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria minime (se ricorre la necessità)

1. Ai fini dell'attivazione dell'uso temporaneo la soc. / il sig. "... " si impegna ad eseguire a proprie cura e spese, secondo il disposto dell'art. 16 del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001 e dell'art. 36 del D. Lgs 18/04/2016 n. 50, le seguenti minime opere di urbanizzazione:

→ (descrizione)

come da progetto allegato alla presente convenzione (All. "..."),

Tali opere vanno realizzate prima/entro... dall'attivazione dell'uso temporaneo

(se prima) e il loro collaudo è propedeutico all'attivazione dell'uso temporaneo

(se dopo), il loro collaudo può essere pertanto successivo all'attivazione dell'uso temporaneo.

(se dopo) In caso di mancato rispetto dei tempi concordati il Comune può, previa diffida ad adempiere nel termine di 90 giorni dalla notifica ai soggetti attuatori, sospendere l'uso temporaneo e/o a procedere d'ufficio alla redazione del progetto, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, e alla realizzazione delle medesime a propria cura ma a spese dei soggetti attuatori qualora le opere rivestano anche interesse pubblico.

2. Tali opere costituiscono opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 del d.lgs. n. 50 del 2016 e per la loro applicazione non trovano applicazione le disposizioni del Codice dei Contratti relativamente alle procedure di affidamento.

3. Il progetto esecutivo delle opere è redatto da tecnici abilitati individuati dalla soc. / dal sig. "....." a propria cura e spese ed è oggetto di specifico atto abilitativo da rilasciarsi ai sensi della legislazione vigente. La verifica del progetto è eseguita da soggetti abilitati come previsto dall'art. 26 c.6 del D. Lgs. 18/04/2016 n. 50 con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

4. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sotto la direzione di un tecnico abilitato e con mansioni di Direttore dei Lavori individuato dalla soc. / dal sig. "....." a propria cura e spese e secondo le direttive impartite dal collaudatore in corso d'opera, nominato dal Comune a spese della soc. / dal sig. "....." nella misura stabilita dalle vigenti norme in tema di equo compenso per i professionisti, sarà a carico della soc. / del sig. ".....".

Ultimate le opere, la soc. / il sig. "....." presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo. Le operazioni di collaudo in corso d'opera dovranno rispettare quanto disposto al Capo II (Visita e procedimento di collaudo) del D.P.R. 05/10/2010 n. 207 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del "Codice dei contratti pubblici").

(se del caso) Tutti gli oneri relativi al collaudo in corso d'opera (prove di carico, analisi di laboratorio, prove di tenuta delle reti, verifiche tecniche, ecc.) saranno a carico della soc. / del sig. "...".

5. (se del caso) Entro 2 mesi dall'avvenuta realizzazione delle opere e comunque prima del collaudo, il progetto esecutivo delle stesse deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato anche in riferimento alle reti interrato, in rispetto della Legge regionale 26/2004 e s.m.i, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207. Essi devono essere forniti al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico (in modalità conforme a quelli cartacei) utilizzando a scelta i seguenti formati: elaborati grafici - Autocad (dwg, dxf, dwf); elaborati testuali - Microsoft Word (doc), Microsoft Excel (xls).

6. (se del caso) La soc. / il sig. "....." si impegna a cedere al Comune di Imperia, a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione, le aree relative:

a) l'area censita nel Catasto Terreni al Fg. ____ mapp. ____ di mq. ____.

Fino alla cessione, la soc. / il sig. "....." resta l'unico responsabile della custodia, gestione e sicurezza delle stesse.

7. (se del caso) Le aree di proprietà comunale necessarie alla realizzazione delle opere, censite nel Catasto Terreni al Fg. ____ mapp. ____ di mq. ____, saranno messe a disposizione mediante apposito verbale di consegna temporanea e non sarà dovuto il corrispettivo per l'occupazione di suolo pubblico.

In fase di realizzazione delle opere, fino al collaudo e alla successiva formale nuova presa in carico delle aree al patrimonio comunale, la soc. / il sig. "..." deve curare l'uso e la manutenzione delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità.....e alle opere connesse, segnaletica e opere provvisorie e di prevenzione di incidenti e infortuni.

8. (se del caso) Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento. In tal caso, l'atto di cui al precedente punto 4.2 definirà le modalità di scomputo. Decorso il termine fissato nel medesimo punto 4.2 la soc. / il sig. "....." rinuncia alla possibilità di scomputare tali opere.

Art. 6 – Ripristini (se ricorre la necessità)

1. Allo scadere della convenzione, e della sua eventuale proroga, la soc. / il sig. "..." si impegna ad eseguire a proprie cura e spese, le seguenti minime opere di ripristino:

→ (descrizione)

per un valore di €....., come da progetto allegato alla presente convenzione (All. "..."), corredato di CME redatto sulla base del Prezziario vigente di Regione Liguria.

2. L'avvenuto ripristino è comunicato dalla soc. / dal sig. "....." al Comune, a cui compete la vigilanza ai sensi di legge.

Art. 7 – Fidejussione

1. A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli 5 e 6 la soc. / il sig. "....." consegna al Comune di Imperia alla stipula della convenzione le seguenti polizze fideiussorie:

..... rilasciata da, dell'importo di Euro..... a garanzia della realizzazione dei ripristini di cui al precedente articolo 6

Tutte le suindicate garanzie prevedono:

- a) il pagamento delle somme dovute da parte del Garante a semplice richiesta dell'Ente Garantito entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione di detta richiesta;
 - b) la rinuncia da parte del Garante al beneficio della previa escussione del debitore principale (Contraente), di cui all'art. 1944 c.c. e l'esclusione della facoltà del Garante di opporre al Comune di Imperia (Ente Garantito) le eccezioni spettanti al debitore principale (Contraente), in deroga all'art. 1945 c.c.;
 - c) la rinuncia del Garante ad avvalersi di quanto previsto nell'art. 1957 c.c. e all'eccezione di cui all'art. 1941 c.c.;
 - d) l'obbligo del Garante a pagare le somme dovute in base alla presente polizza fideiussoria anche nell'ipotesi di fallimento del Contraente, o della sua sottoposizione ad altre procedure concorsuali;
 - e) la durata sino alla liberazione del Contraente da parte del Comune di Imperia mediante apposita dichiarazione rilasciata da quest'ultimo e lo svincolo alla integrale realizzazione delle opere e dopo l'approvazione del collaudo finale.
- f) Il mancato pagamento dei premi da parte del Contraente non potrà essere opposto all'Ente Garantito.

Art. 8 - Sanzioni

L'inottemperanza degli impegni assunti nella presente convenzione comporta la sospensione dell'uso temporaneo e/o il recesso dalla convenzione stessa, fermo restando quanto disciplinato nella convenzione medesima.

Per gli aspetti di inottemperanza delle normative vigenti in materia edilizia, ambientale e commerciale si rinvia alla relativa disciplina sanzionatoria.

Art. 8 bis – Tutela della salute e sicurezza

1. La soc. / dal sig. ".....", garantisce che le opere e o le installazioni tutte previste nella presente proposta saranno poste in opera in modo da garantire stabilità. Inoltre che i manufatti saranno realizzati con materiale non deteriorabile e resistente agli agenti atmosferici.
2. A tal fine con la firma della presente convenzione, la soc. / dal sig. ".....", manleva il comune da ogni responsabilità in merito a danni che potrebbero derivare a persone o cose nel periodo di uso temporaneo delle aree o dell'immobile disciplinato dal presente atto.

Art. 9 - Registrazione e trascrizioni

1. Le spese di stipula le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto sono assunte dalla soc. / dal sig. ".....", che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione della presente convenzione; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Art. 10 - Risoluzione delle controversie

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione della presente Convenzione sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Imperia.

Art. 11 - Disposizioni finali

La soc. / il sig. "....." dichiara espressamente di accettare e approvare in particolare, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 C.C., gli artt. 5 e 6.

IL COMUNE:

LA SOC. / IL SIG. ".....":