SCHEMA DI CONVENZIONE PER USI TEMPORANEI

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI GUALTIERI, PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E UTILIZZATORI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 16 DELLA L.R. N. 24/2017

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

1) …… nato a …… il ……/…/ , domiciliato per la carica presso la sede municipale di Gualtieri, Piazza Bentivoglio n.26, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nelle sua qualità di responsabile del 5° Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, in legale rappresentanza del Comune di Gualtieri (Codice Fiscale: Cod. Fisc. e P. IVA 00440630358), in esecuzione della Delibera della Giunta Comunale n. ……..in data…….., esecutiva ai sensi di legge; detta delibera, in copia autentica, omessane la lettura per espressa volontà dei costituiti, si allega al presente atto sotto la lettera " " per farne parte integrante e sostanziale;

2) NOME e COGNOME o RAGIONE SOCIALE in qualità di proprietario dell'immobile sito in Gualtieri (RE) alla via ..... identificato al catasto fabbricati al Foglio.....mappale ....., d'ora in avanti "Proprietario"

3) NOME e COGNOME o RAGIONE SOCIALE , d'ora in avanti "Utilizzatore"

RICHIAMATI

- L'art. 23-quater del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dalla L. n. 120/2020;
- l'art. 16 della L.R. n. 24/2017 il quale testualmente recita:

"Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli consentiti. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. Esso, in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo.

2. I criteri e le modalità di utilizzo degli spazi di cui al comma 1 da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione. Il Comune individua il gestore di edifici pubblici attraverso apposito bando o avviso pubblico.

3. Nel caso di bandi rivolti ai soggetti riferibili al terzo settore per l'assegnazione di immobili e spazi di cui al comma 1, i soggetti gestori devono comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri previsti dalla normativa vigente.

4. Il Consiglio comunale disciplina gli usi temporanei nel regolamento edilizio ed approva una convenzione tipo che regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani di cui al comma 1";

- la Delibera di Consiglio Comunale n...del ... con la quale è stato approvato lo schema tipo di convenzione per la promozione degli usi temporanei ai sensi dell'art. 16 della LRL 24/2017 esmi;

PREMESSO

- che la società ....., con sede in ....., n. ... a ....., nella persona del sig. ..... , nato a ..... il ..... e residente per la qualità in ..... , Via ....., n....., oppure
- che il signor..... nato a ..... il ..... e residente per la qualità in..... , Via ....., n..... ,

ha presentato istanza per l'insediamento dell'uso temporaneo …… ai sensi dell'art.16 della L.R. n. 24/2017 e smi finalizzato a…… nell' area/immobile sito in via ……., a Gualtieri, catastalmente identificato: NCEU :…… mappale …….

- che l'immobile in oggetto è disciplinato dal RUE vigente come …… di cui all'art. …… delle norme di PSC/RUE e quindi non compatibile con l'intento del richiedente, e che l'uso temporaneo proposto è (opp. non è) conforme alle destinazioni d'uso previste dal PSC/RUE;

- che l'immobile in oggetto risulta agli atti (elencare pratiche edilizie) destinato a … , e che l'uso temporaneo proposto è (opp. non è) conforme alle destinazioni d'uso previste dal titolo abilitativo;

- che la proposta di uso temporaneo a cura di …., pervenuta in data … al prot. n… , è corredata da una relazione ed elaborati grafici illustrativi comprensivi di:

- illustrazione delle finalità perseguite e delle attività proposte in funzione dell'interesse pubblico e generale;
- individuazione dell'area/dell'immobile (dismessa, inutilizzata, da valorizzare……);
- valutazione del contesto urbano e dello stato dei luoghi;
- proposta di confronto con il territorio (altri attori coinvolti per competenza e relazione con l'area e il contesto territoriale);
- programma di monitoraggio delle attività e di valutazione dei risultati;
- progetto definitivo degli interventi previsti sull'area oggetto dell'uso temporaneo;

che la porzione di area è interessato dai seguenti elementi di vincolo:

- Beni paesaggistici (parte in vincolo di rispetto ex D.lgs 42/2004)
- Beni culturali…….

- che l'area/immobile, attualmente risulta in effetti dismessa/inutilizzata 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, culturali, scientifiche;
- che l'uso temporaneo non rientra tra quelli esclusi dalla legge (attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo); né risulta in contrasto con le previsioni vigenti in materia.

- che gli immobili ivi presenti sono legittimamente esistenti

- che l'Amministrazione ha pertanto riconosciuto l'interesse pubblico o generale del progetto e dell'uso temporaneo richiesto per le seguenti motivazioni:

- l'uso temporaneo, le opere temporanee o gli impianti e le attrezzature tecnologiche a questo connessi non compromettono le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PSC-RUE ma concorrono agli obiettivi previsti dalla norma per gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale ed in particolare danno attuazione alle strategie e alle priorità dell'Amministrazione Comunale per incentivare la riqualificazione e il governo delle trasformazioni del territorio perseguono, quale obiettivo generale, l'equilibrio tra sviluppo e risorse, finalizzato alla riduzione del consumo di suolo a favore della rigenerazione del comune e del territorio esistente, da perseguire attraverso una più efficace governance pubblica in grado di sollecitare la costruzione di una rete di relazioni tra pubblico e privato per condividere risorse economiche e competenze finalizzate a sostenere le strategie di riqualificazione;
- che, in una fase congiunturale economicamente complessa, difatti l'Amministrazione ha ritenuto di dare attuazione ai nuovi approcci previsti per la rigenerazione urbana, affiancando alla tradizionale regolamentazione edilizia del territorio, la ricerca di accordi e regole condivise che incentivino pratiche attive e spesso spontanee di utilizzo di beni e spazi, riattivazioni temporanee in quel tempo di mezzo, che può durare anni, e spesso decenni, che intercorre tra vecchia e nuova destinazione d'uso, tempo indeterminato di

perdita delle originarie funzioni e potenzialità in attesa di processi di riconversione strutturati;

- che tale progetto prevede interessanti opportunità di crescita culturale, sociale, scientifica, soprattutto per quanto riguarda l'ambito del ....., offrendo..... così garantendo all'Amministrazione Comunale non solo il riuso di una porzione di area dismessa ma anche una visibilità e ipotesi di connessione interculturali di particolare pregio;

- che le opere temporanee e/o all'installazione di impianti e attrezzature, anche tecnologiche realizzate in forza degli eventuali titoli abilitativi saranno soggette a ripristino al cessare dell'uso temporaneo;

- che l'uso temporaneo comporta/non comporta autorizzazioni ai sensi della normativa ambientale e/o di tutela dei beni culturali 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 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 di .... n.... del .... è stato approvato lo schema di convezione ed 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 la concessione e l'uso temporaneo, ai sensi dell'art.16 della L.R. n. 24/2017 e smi, nonché dell'art. art. 23-quater del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dalla L. n. 120/2020 richiesto dalla società/persona fisica/associazione come in premessa richiamata, nell'area/immobile di proprietà del Comune di Gualtieri, sito in via ....., n , catastalmente identificato:
NCEU : Foglio ..... mappale .....
Oppure
nell'area/immobile di proprietà del signor....., sito in via ....., n....., catastalmente identificato:
NCEU : Foglio ..... mappale .....

come descritto nel progetto allegato al presente atto, quale sua parte integrante e sostanziale (All. "...") costituito da relazione ed elaborati grafici illustrativi comprensivi di:

- illustrazione delle finalità perseguite e delle attività proposte in funzione dell'interesse pubblico e generale;
- individuazione dell'area/dell'immobile (dismessa, inutilizzata, da valorizzare.....);
- valutazione del contesto urbano e dello stato dei luoghi;
- proposta di confronto con il territorio (altri attori coinvolti per competenza e relazione con l'area e il contesto territoriale);
- programma di monitoraggio delle attività e di valutazione dei risultati;
- progetto definitivo degli interventi previsti sull'area oggetto dell'uso temporaneo;

La stipula della convenzione costituisce titolo per la concessione dell'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza degli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili.
L'uso temporaneo 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, qualora necessario, da rilasciare nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

Il Comune potrà deliberare (opp. ha deliberato con Del. CC. n… del….) aliquote agevolate ai fini dell'IMU. Tale possibilità è direttamente connessa alla durata dell'uso effettivo, qualora interrotto difatti tale agevolazione si interrompe.

Art. 3 - Durata dell'uso temporaneo e modalità di proroga
La presente Convenzione ha validità a partire dalla sua sottoscrizione per anni tre rinnovabili per altri due, ai sensi dell'art.16 della L.R. n. 24/2017 e smi, previa apposita domanda, e con atto espresso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 4 - Modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree
1. L'utilizzatore spa si impegna:

- a garantire le adeguate condizioni per la realizzazione delle attività individuate e di dotarsi delle autorizzazioni necessarie all'esercizio di tali attività manlevando il Comune da ogni responsabilità. 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 e tutela degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- a garantire alla cessazione dell'uso temporaneo allo scadere della presente convenzione, il ripristino dello stato dell'area.

L'utilizzatore dovrà vigilare sul corretto uso degli immobili da parte del proprio personale ed eventuali soggetti terzi nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, di tutela della salute e della incolumità pubblica, igiene e salubrità dell'ambiente e nel rispetto delle normative in materia di ordine pubblico.

L'Utilizzatore esonera la proprietà da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danni all'immobile, a cose o persone causati dall'utilizzo dei locali o per l'espletamento dell'attività ivi insediata.

2. (se del caso) l'utilizzatore 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– Varianti e Ripristini
Ogni variazione in vigenza di convenzione (variazioni di uso, variazioni sostanziali di programma, variazione dei soggetti coinvolti) deve essere condivisa con il Comune e deve essere funzionale alle caratteristiche dello spazio e al processo di rigenerazione di cui gli immobili sono parte.
Ogni atto aggiuntivo e ogni modificazione consentita alla presente convenzione dovranno essere approvati per iscritto dai medesimi sottoscrittori e costituiranno nuovo allegato alla presente.
E' ammessa la cessione parziale e occasionale degli immobili per l'organizzazione di eventi e iniziative occasionali o festival conformi all'attività principale insediata, previa comunicazione alla

Proprietà e al Comune. La responsabilità resta in capo all'utilizzatore.

Allo scadere della convenzione, e della sua eventuale proroga, l'utilizzatore si impegna ad eseguire a proprie cura e spese, le necessarie opere di ripristino, quali ad esempio la rimozione delle strutture temporanee e di tutte le installazioni realizzate, come da progetto allegato alla presente convenzione (All. "…");

2. L'avvenuto ripristino è comunicato dall'utilizzatore al Comune, a cui compete la vigilanza ai sensi di legge.

Art. 6 – Obbligazioni a carico dell'Utilizzatore

1 L'Utilizzatore si impegna nei confronti del Comune e delle proprietà al rispetto dei termini di durata e di utilizzo previsti.
L'Utilizzatore si impegna a comunicare preventivamente al Comune ogni sospensione dell'uso temporaneo e a provvedere al ripristino dell'immobile allo scadere della presente convenzione.
Il ripristino riguarda l'eliminazione di tutte le opere funzionali all'uso temporaneo.
Le opere non rimosse sono soggette alle sanzioni di cui alla L.R. 23/2004.

Sono a carico dell'Utilizzatore:
- tutte le spese inerenti gli allacciamenti/voltura di fonti energetiche e servizi essenziali (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento, ecc.) e di strumentazioni informatiche, l'onere di pulizia degli ambienti e relative pertinenze, anche per le aree riservate all'utilizzo pubblico;
- l'esecuzione di tutti gli interventi necessari per rendere e mantenere i locali assegnati in condizioni da servire all'uso per cui è stato chiesto l'insediamento.

Sono altresì a carico dell'Utilizzatore tutti gli oneri economici e amministrativi richiesti per l'acquisizione di autorizzazioni, nulla osta o altro, necessarie e utili per l'espletamento dell'attività di cui è stato chiesto l'insediamento.

Art. 7 – Obbligazioni a carico della Proprietà

La proprietà si impegna a concordare, a carico degli affittuari o dei comodatari che utilizzano il fabbricato con uso temporaneo, un canone di locazione agevolato, non superiore a ..... € annuali.

Art. 8- Ulteriori clausole

Nei contratti che verranno posti in essere tra il proprietario e l'utilizzatore dovranno essere riportate le seguenti clausole:

- L'utilizzatore si impegna a liberare l'immobile concesso in uso temporaneo entro .... giorni dalla richiesta del proprietario, nel caso in cui quest'ultimo riceva un'offerta commerciale di affitto o vendita a terzi;
- Il proprietario e l'utilizzatore si impegnano a sollevare l'ente da eventuali mancati pagamenti o conflitti tra le parti;

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. 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.

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 Reggio Emilia

Art. 11 - Disposizioni finali
L'utilizzatore 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:

L'UTILIZZATORE:

IL PROPRIETARIO: