

Rep. n. _____ del _____

COMUNE BORGO SAN LORENZO

(Città Metropolitana di Firenze)

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'USO TEMPORANEO DELLA EX
AREA SPORTIVA DI POLCANTO SITO IN BORGO SAN LORENZO AI
SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART.23 QUATER DEL
D.P.R.380/2001.**

L'anno ----- il giorno ----- del mese di -----, nella Residenza municipale,

tra

- **Comune di Borgo San Lorenzo**, codice fiscale 01017000488, rappresentato giusto

decreto sindacale n. ____ del _____, dal Dirigente del Servizio Tecnico

_____, domiciliato per la funzione presso la sede comunale in Borgo

San Lorenzo (Fi), Piazza Dante n. 2, di seguito anche Amministrazione comunale;

e

- _____, codice fiscale _____

_____, nella persona del legale rappresentante pro-tempore

d'ora in avanti "Utilizzatore" _____, e domiciliato per la

funzione presso la sede di _____, a _____;

Premesso che:

-Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana sono sia una necessità che un'opportunità per dare un nuovo slancio culturale, economico e sociale al territorio comunale;

-La rigenerazione è intesa come processo continuo, multi scalare, multidimensionale, intersettoriale che permette di innovare lo spazio e la società creando nuove infrastrutture sociali e nuovi valori e immaginando una città sempre più policentrica

e policulturale;

-L'avvio di un uso temporaneo di edifici ed aree dismessi o in via di dismissione è un passaggio importante nel processo di rigenerazione urbana, di recupero ambientale, di innovazione sociale e una delle strategie per raggiungere gli obiettivi urbanistici, socio- economici e ambientali prefissati dalla normativa nazionale e dalle norme regionali per il governo del territorio;

-l'uso temporaneo di immobili sia pubblici che privati legittimamente esistenti, con lo scopo di realizzare iniziative economiche, sociali, culturali di rilevante interesse pubblico o generale ottimizza i tempi morti di recuperi più complessi e onerosi facilitando l'inversione del paradigma progetto-uso in uso- progetto, cogliendo in modo più precipuo i bisogni e le tendenze della comunità.

- La proposta di uso temporaneo di immobili dismessi o in via di dismissione deve essere presentata all'Amministrazione inserendola in un programma di uso temporaneo che dettagli gli scopi di pubblica utilità, di valore sociale e di qualità culturale.

-Il coinvolgimento della comunità che vive intorno all'immobile in cui si propone l'uso temporaneo e degli altri attori di cui si riconoscono competenze e relazioni con il luogo, è per l'Amministrazione un imprescindibile fattore di successo nei processi di rigenerazione urbana. Una fase di co-progettazione con la pluralità degli attori coinvolti permette inoltre di condividere la vocazione per il riuso dell'area, verificare se ci sono soggetti interessati a partecipare all'avvio delle attività e scegliere tra vari modelli di gestione.

-che è pervenuta la manifestazione di interesse da parte di _____, per l'insediamento del seguente uso temporaneo meglio descritto nel progetto di uso temporaneo, allegato alla presente convenzione, con illustrazione delle finalità

perseguite e delle attività proposte in funzione dell'interesse pubblico e generale;

L'Amministrazione Comunale, con Delibera di Consiglio n.35 del 29/07/2022, ha deliberato di consentire l'uso temporaneo per anni 4 (quattro), prorogabile su richiesta dell'Utilizzatore per ulteriori anni 4 (quattro) dell'immobile in oggetto

-con deliberazione di Giunta comunale n. _____ del _____ è stato valutato il progetto riconoscendo il rilevante interesse pubblico e generale sotteso all'utilizzo previsto, nonché gli interventi previsti sull'immobile oggetto dell'uso temporaneo;

-L'A.C. dopo aver riconosciuto l'interesse pubblico o generale sottoscrive con l'Utilizzatore temporaneo una convenzione che disciplina modalità, tempi e garanzie come previsto dalla normativa.

-La stipula della convenzione costituisce titolo per l'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.

Visti:

-l'art. 23-quater del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal Decreto Semplificazioni (L. 120/2020);

-gli obiettivi di rigenerazione e recupero di cui all'atto di avvio di procedimento del Piano Operativo Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 28/7/2021;

-lo schema di convenzione tipo approvato come allegato alla deliberazione consiliare n. 35 del 29/07/2022;

Visto l'allegato Progetto di uso temporaneo (allegato 2)

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:

Articolo 1. Oggetto della convenzione

Il Comune, richiamata la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, consente all'Utilizzatore l'uso temporaneo, diverso da quello consentito dal vigente titolo edilizio, dell'immobile di proprietà del Comune di Borgo San Lorenzo.

Articolo 2. Descrizione dell'immobile e dell'uso temporaneo ammesso

L'Immobile, legittimamente esistente, di proprietà del Comune di Borgo San Lorenzo è situato in via della Tassaia a Polcanto, ex area sportiva ed è individuata al catasto terreni Foglio n. 127, P.lle 60, 61, 62, 74, 76, 77, 78, 129, , mentre lo spogliatoio è individuato al catasto fabbricati dal Foglio n. 127, p.lle 129, sub. 1, cat. C/4, tutte intestate al Comune di Borgo San Lorenzo.

L'allegato alla presente convenzione contiene la planimetria dell'area e degli immobili utilizzati e la descrizione dello stato dei luoghi prima dell'inizio dell'uso temporaneo (All.1 Verbale di consistenza)

E' consentito, senza cambio dell'uso attualmente legittimato (indicare quale), l'uso temporaneo per le attività previste nel progetto allegato alla presente convenzione.

In sintesi (indicare quali nell'ambito delle attività sportive, ricreative, del tempo libero):

E' fatto obbligo all'Utilizzatore garantire le adeguate condizioni per la realizzazione delle attività individuate nell'allegato progetto (All.2) e di dotarsi delle autorizzazioni necessarie all'esercizio di tali attività manlevando il Comune da ogni responsabilità.

L'Immobile dovrà essere utilizzato solo per le finalità concordate ed è vietato ogni diverso utilizzo.

L'Utilizzatore si impegna ad attribuire funzioni riconoscibili agli spazi aperti al pubblico, a risolvere le problematiche di sicurezza, accessibilità e fruizione, rilevate

dall'Amministrazione o insorte in pendenza di convenzione durante l'uso temporaneamente autorizzato.

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.

Articolo 3. Canone annuo.

Il canone annuo è prestabilito in **Euro 2.500**, da corrispondere in rate semestrali anticipate entro il giorno cinque del primo mese del semestre di importo di Euro 1250.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno di valenza del contratto, nella misura del 75% delle variazioni dell'indice ISTA del costo della vita per famiglie di operai e impiegati.

Nel caso in cui l'Utilizzatore dovesse eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria, funzionali all'uso dell'immobile in sicurezza, per i soli lavori autorizzati a tale titolo dal Servizio Tecnico, sarà applicato l'art. 15 "Corrispettivo – lavori a scomputo" del richiamato *Regolamento generale per la gestione e la valorizzazione del patrimonio e del demanio comunale*.

Nel caso in cui si vadano ad insediare attività del terzo settore si potrà prevedere una cessione gratuita, a condizione del convenzionamento per quella stessa attività con il Comune, secondo quanto previsto dal *Regolamento generale per la gestione e la valorizzazione del patrimonio e del demanio comunale* approvato con deliberazione CC n. 47 del 29.11.2016.

Articolo 4. Variazioni in vigenza di convenzione e cessione parziale.

Ogni variazione in vigore 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 al Comune. La responsabilità resta in capo all'Utilizzatore.

Articolo 5. Modalità d'intervento

Gli interventi di adeguamento necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza degli ambienti di lavoro e di tutela della salute da attuare con modalità reversibili e gli allestimenti in arredo verranno eseguiti senza l'acquisizione di titolo edilizio ma conformi alla normativa di settore e comunque autorizzati dal Responsabile del Servizio Tecnico.

Tali interventi sono meglio dettagliati ed illustrati nel progetto All.2.

Nulla è dovuto dal Comune per lavori eseguiti dall'Utilizzatore sugli immobili in uso temporaneo, né alcun rimborso per migliorie o lavori di manutenzione straordinaria realizzati. In caso di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti dall'Utilizzatore sugli immobili, finalizzati alla messa in sicurezza, si applica l'art. 15 "*Corrispettivo-lavori a scomputo*" del *Regolamento generale per la gestione e la valorizzazione del patrimonio e del demanio comunale*, approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 47/2016.

L'eventuale utilizzo di aree per parcheggi pertinenziali temporanei deve escludere

nuove impermeabilizzazioni del suolo.

Altri interventi di qualificazione edilizia degli immobili, non riconducibili alle tipologie di cui sopra, potranno essere effettuati con i titoli edilizi prescritti dalla normativa vigente.

Articolo 6. Accessibilità universale e accessibilità con sistemi di mobilità sostenibile

L'Utilizzatore rende universalmente accessibili gli spazi aperti al pubblico e i servizi agli utenti come evidenziato nell'allegato progetto alla presente convenzione.

L'Utilizzatore si impegna a dimostrare la sostenibilità dell'impatto sul traffico della funzione temporaneamente insediata e a garantire l'accesso all'area incentivando sistemi di mobilità sostenibile con particolare attenzione a eventuali disagi indotti ai residenti di aree circostanti e agli effetti sulla viabilità.

Articolo 7. Durata dell'uso temporaneo, revoca e cessazione.

La presente convenzione ha validità di anni 4 (quattro) a partire dalla sua sottoscrizione.

La presente convenzione potrà essere prorogata su richiesta dell'Utilizzatore per ulteriori anni 4 (quattro).

Detta facoltà di proroga è ammessa, previo sopralluogo, se ricorrono le seguenti condizioni:

- a) permanere delle condizioni che inizialmente hanno giustificato l'uso temporaneo
- b) interesse dell'Amministrazione comunale al mantenimento della convenzione;

In caso di mancato utilizzo dell'immobile per un lungo periodo, per ragioni non imputabili all'Utilizzatore e preventivamente comunicato come indicato all'art. 7, il Comune valuterà alla scadenza un'eventuale proroga per un periodo corrispondente.

L'Utilizzatore potrà dismettere i locali prima della scadenza previa comunicazione

formale, osservando un congruo termine di preavviso per consentire

all'amministrazione di adottare i necessari provvedimenti per la custodia e l'utilizzo

degli spazi lasciati liberi, con conseguente risoluzione della convenzione.

La concessione dell'uso dell'immobile potrà essere revocata in ogni momento dal

Comune in presenza di preminenti esigenze di carattere pubblico con conseguente

risoluzione della presente convenzione.

Alla scadenza della convenzione i locali saranno oggetto di sopralluogo da parte dei

sottoscrittori, per verificare lo stato dei luoghi. L'esito del sopralluogo sarà oggetto di

apposito verbale. In esso si darà conto, altresì, delle operazioni di ripristino

Alla scadenza della convenzione di riuso temporaneo – o della sua eventuale proroga

- il bene immobile sarà restituito alla piena disponibilità del Comune di Borgo San

Lorenzo, libero da persone e cose, in buono stato manutentivo (art. 1576 c.c.) fatto

salvo il normale degrado d'uso, senza necessità di preventivo atto di disdetta.

Nessun indennizzo o rimborso, ad alcun titolo, potrà essere riconosciuto

all'Utilizzatore all'atto della riconsegna.

Dalla scadenza della convenzione e fino al giorno di effettiva riconsegna è comunque

dovuto il pagamento dell'importo del canone di locazione (art. 1591 c.c.).

Qualora alla scadenza della convenzione di riuso temporaneo, l'Utilizzatore non

provveda alla riconsegna dell'immobile libero da persone e cose, esso sarà

responsabile per tutti i danni, diretti ed indiretti che dovessero prodursi fino alla

riconsegna.

L'Amministrazione può disporre la risoluzione immediata della convenzione di riuso

temporaneo in presenza comportamenti o modalità di utilizzo difformi da quanto

definito nella convenzione o in caso di inadempimento agli obblighi ed agli impegni

assunti.

Articolo 8. Obblighi dell'Utilizzatore

L'Utilizzatore si impegna nei confronti del Comune al rispetto dei termini di durata previsti all'art. 7.

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, esclusi gli interventi necessari per l'uso in sicurezza.

Le opere non rimosse sono soggette alle sanzioni di cui al combinato disposto del DPR 380/2001 e L.R.65/2014.

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.

L'Utilizzatore dovrà:

-utilizzare l'immobile per le finalità definite all'interno della convenzione di riuso temporaneo e restituirlo all'Amministrazione alla scadenza stabilita senza necessità di preventiva disdetta;

-non cedere ad altri, nemmeno a titolo gratuito, l'utilizzo anche parziale del bene,

senza avere ottenuto la preventiva autorizzazione da parte della Amministrazione;

-provvedere alle spese contrattuali (bolli, spese di registrazione, ecc.).

Articolo 9. Monitoraggio e informazione sulle attività

L'Utilizzatore documenta periodicamente e in modo comprensibile le attività svolte, soggette a verifica. La documentazione deve fare riferimento al monitoraggio previsto dal Progetto di uso temporaneo con particolare riguardo alla misura dell'impatto sociale complessivo, al fine di permettere la valutazione dell'attività.

L'Utilizzatore si impegna a comunicare al Comune la programmazione delle attività aperte al pubblico mettendola a disposizione dell'Amministrazione e della collettività e tenendola costantemente aggiornata.

Articolo 10. Responsabilità verso terzi

L'Utilizzatore esonera il Comune 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.

A tale scopo l'Utilizzatore dichiara di avere stipulato polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile per danni a terzi, persone, cose e dipendenti (RCT/O) n.

_____ rilasciata da Compagnia di Assicurazione _____ in data

_____ e per il rischio locativo (incendio e simili comprendente la garanzia verso terzi) polizza n. _____ rilasciata da Compagnia di Assicurazione _____ in data _____.

Articolo 11. Compiti del Comune

Il Comune sovrintende alla corretta e puntuale attuazione della presente Convenzione, verificando le informazioni fornite dall'Utilizzatore.

Il Comune resta totalmente estraneo ai rapporti intercorrenti tra l'Utilizzatore ed i suoi aventi causa, inclusi i soggetti da questi incaricati delle attività per la esecuzione

oggetto della presente Convenzione.

Articolo 12. Causa di decadenza della convenzione

Sono causa di decadenza con conseguente risoluzione del presente rapporto convenzionale:

- il mancato utilizzo dei locali non previamente comunicato o l'utilizzo per fini diversi da quelli pattuiti; - l'inosservanza ingiustificata di quanto statuito nella presente convenzione.

Articolo 13. Garanzie per cessazione-rimozione

Alla scadenza del termine della convenzione, in caso di decadenza di cui al precedente o cessazione anticipata della convenzione (artt. 7-12) devono essere rimosse, con oneri e spese a carico dell'Utilizzatore, le opere accessorie/ulteriori eseguite per rendere funzionale l'immobile all'uso temporaneo (esclusi gli interventi necessari per l'uso in sicurezza).

Si allega alla presente convenzione la polizza fideiussoria n. _____ rilasciata con la previsione del pagamento a prima e semplice richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice Civile e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, del valore € _____ a garanzia di tale ripristino e di eventuali danni arrecati all'immobile.

Detto valore è calcolato tenendo conto del valore delle opere necessarie per il ripristino allo stato iniziale e del _____ % del costo delle opere di **urbanizzazione** come sopra quantificato.

14 Pantouflage

Ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001 e s.m.i. *l'Utilizzatore* dichiara di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver attribuito incarichi nel triennio successivo alla cessazione del

rapporto, ad ex dipendenti del Comune di Borgo San Lorenzo, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali, per conto del Comune e nei propri confronti, nel triennio precedente la cessazione del rapporto di lavoro dipendente e, quindi, di non trovarsi nella specifica situazione di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione prevista dalla norma anzidetta.

Articolo 15. Trattamento dei dati

Il Comune garantisce la massima riservatezza dei dati forniti che saranno trattati in ottemperanza a quanto prescrive il D. Lgs. 30/06/2003 n. 196.

L'Utilizzatore è informato ai sensi dell'art. 13 del predetto D. Lgs. che i dati saranno trattati con strumenti informatici e cartacei per le finalità indicate nella presente convenzione e a essa connesse. A tal fine l'Utilizzatore ha diritto di accedere ai dati che lo riguardano e di esercitare i diritti di integrazione, rettificazione e aggiornamento di cui all'art. 7 del D. Lgs. citato. L'Utilizzatore reso edotto di quanto precede, è informato che con la sottoscrizione della presente convenzione, acconsente al trattamento indicato nei commi precedenti.

Articolo 16. Foro competente

In caso di controversie fra le parti, foro competente è quello di Firenze.

Articolo 17. Spese, registrazioni e altri oneri contrattuali

Tutte le spese inerenti la presente convenzione e quelle connesse e conseguenti sono a carico dell'Utilizzatore.

Articolo 18. Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si richiamano le disposizioni del codice civile in materia se non in contrasto.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e ss. del Codice Civile, le parti dichiarano di aver preso visione di tutte le clausole della presente convenzione e

comunque di approvare specificamente quelle di cui agli artt.

Borgo San Lorenzo,

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Borgo San Lorenzo _____

(Utilizzatore) _____

ALLEGATI:

All.1 Verbale di consistenza

all.2 Progetto di uso temporaneo