

Schema di convenzione tipo
per l'uso temporaneo

Regolamento edilizio

Allegato. SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER L'USO TEMPORANEO DELL'IMMOBILE SITO IN BOLOGNA, VIA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 23 quater DEL D.P.R.380/2001 E ALL'ART. 16 DELLA L.R. N. 24/2017.

Indice

Articolo 1. Oggetto della convenzione	5
Articolo 2. Descrizione dell'immobile e dell'uso temporaneo ammesso	5
Articolo 3. Variazioni in vigenza di convenzione e cessione parziale	6
Articolo 4. Modalità d'intervento	6
Articolo 5. Accessibilità universale e accessibilità con sistemi di mobilità sostenibile	6
Articolo 6. Durata dell'uso temporaneo ed eventuale proroga	6
Articolo 7. Obblighi dell'Utilizzatore	7
Articolo 8. Monitoraggio e informazione sulle attività	7
Articolo 9. Responsabilità verso terzi	8
Articolo 10. Compiti del Comune	8
Articolo 11. Esenzioni ed agevolazioni in materia di canoni e tributi locali	8
Articolo 12. Causa di decadenza della convenzione	8
Articolo 13. Garanzie per cessazione-rimozione (se edificio di proprietà comunale)	8
Articolo 14. Trattamento dei dati	8

Articolo 15. Foro competente	9
Articolo 16. Spese, registrazioni e altri oneri contrattuali	9
Articolo 17. Disposizioni finali	9

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER L'USO TEMPORANEO DELL'IMMOBILE SITO IN BOLOGNA IN VIA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 23 quater DEL D.P.R.380/2001 E ALL'ART. 16 DELLA L.R. N. 24/2017.

TRA

il Comune di Bologna (C.F. 01232710374) - d'ora in avanti "Comune" legalmente rappresentato dal Direttore dell'Ufficio di Piano domiciliato per la carica in Bologna in che agisce in esecuzione della delibera P.G. n. del

E

...*NOME e COGNOME o RAGIONE SOCIALE*... in qualità di proprietario dell'immobile sito in Bologna alla via identificato al catasto fabbricati al Foglio mappale d'ora in avanti "Proprietario"

E

...*NOME e COGNOME o RAGIONE SOCIALE*... d'ora in avanti "Utilizzatore"

Premesso che:

Come esplicitato nel Piano Urbanistico Generale (Disciplina di Piano, paragrafo 0.2b), **gli interventi di riuso e rigenerazione urbana** sono sia una necessità che un'opportunità per dare un nuovo slancio culturale, economico e sociale alla città. La rigenerazione è intesa come processo continuo, multiscalare, 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 il Piano Urbanistico Generale riconosce la sperimentazione di forme di gestione temporanea delle aree dismesse come una delle strategie per raggiungere gli obiettivi urbanistici, socio-economici e ambientali prefissati (Disciplina di Piano, azione 2.2e). E' pertanto ammesso 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.

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. Come evidenziato nel Piano Urbanistico Generale (oltre ai punti della Disciplina già citati anche l'azione 2.2e), 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.

La proposta di uso temporaneo deve contenere una relazione ed elaborati grafici che illustrano:

- le finalità perseguite e le attività proposte in funzione dell'interesse pubblico e generale;
- l'individuazione dell'immobile con dimostrazione di essere dismesso o in via di dismissione;

- una valutazione del contesto urbano e dello stato dei luoghi con analisi storica del sito che consenta di escludere possibili contaminazioni e rischi per la salute;
- la proposta di confronto con il territorio (comunità insediata, altri attori coinvolti per competenza e relazione con l'immobile e il contesto territoriale, Quartiere di riferimento);
- il programma di monitoraggio delle attività e di valutazione dei risultati;
- il progetto definitivo degli interventi previsti sull'immobile oggetto dell'uso temporaneo;

L'Amministrazione dopo aver **riconosciuto l'interesse pubblico o generale** sottoscrive con il proprietario dell'immobile (se diverso dal Comune) e 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. 16 della L.R. n. 24/2017;

l'art. 23-quater del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dalla L. n. 120/2020;

la Disciplina del Piano Urbanistico Generale, richiamando in particolare l'azione 2.2e "Sperimentare nuove forme di gestione temporanea delle aree dismesse" e il punto 0.2b "Processi di rigenerazione";

l'art. 29 del Regolamento Edilizio (RE) "Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale";

lo schema di convenzione tipo approvato come allegato al RE con deliberazione consiliare P.G. n.;

Considerato che:

(alternativa 1) è pervenuta l'istanza da parte di, per l'insediamento del seguente uso temporaneo meglio descritto nel Programma di uso temporaneo allegato alla presente convenzione;

(alternativa 2) è pervenuta l'istanza da parte di, per il mantenimento dell'uso temporaneo insediato ai sensi del Rue previgente e meglio descritto nel Programma di uso temporaneo allegato alla presente convenzione;

l'immobile risulta dismesso o in via di dismissione;

(eventuale) l'immobile risulta incluso nell'albo degli immobili di cui all'art. 15 della l.r.24/2017;

L'Amministrazione Comunale, con delibera P.G. N., ha deliberato di consentire l'uso temporaneo (o in alternativa: consentire la prosecuzione dell'uso temporaneo) per un periodo massimo di anni 4 (quattro), eventualmente prorogabili di anni 1 (uno) *(o in alternativa eventuale deroga indicata dal Consiglio comunale ai sensi del comma 1.2 dell'art.29 del RE)*, dell'immobile..... di proprietà di riconoscendo il rilevante interesse pubblico o generale sotteso all'utilizzo previsto;

Visto l'allegato Programma di uso temporaneo composto dai seguenti allegati:.....(*inserire elenco elaborati*)

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 di alle condizioni di cui al contratto con la proprietà agli atti dell'Ufficio di Piano (*nel caso di immobile privato di proprietà di soggetto diverso dall'utilizzatore*).

L'individuazione esatta dell'immobile e dell'uso temporaneo ammesso sono dettagliati nel successivo art.2 e nell'allegato alla presente convenzione.

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

L'immobile, legittimamente esistente, è situato in via ed è catastalmente identificato come segue:.....

L'allegato alla presente convenzione contiene la planimetria dell'area e degli immobili utilizzati.

L'allegato contiene inoltre la descrizione dello stato dei luoghi prima dell'inizio dell'uso temporaneo con la documentazione dell'analisi storica del sito che consenta al proprietario di escludere possibili contaminazioni e rischi per la salute, l'attestazione delle condizioni di accessibilità all'area (presenza del trasporto pubblico e distanza dalle fermate, collegamenti ciclabili esistenti, continuità dei percorsi pedonali, presenza di barriere architettoniche, ecc) attraverso documentata analisi e la verifica della presenza di eventuali vincoli.

E' consentito, senza cambio dell'uso attualmente legittimato (*indicare quale.....*), l'uso temporaneo tra quelli consentiti nell'Azione 2.2e della Disciplina del Piano, per le seguenti attività:..... per il perseguimento dell'interesse pubblico o generale meglio specificato nel programma di uso temporaneo allegato alla presente convenzione.

E' fatto obbligo all'Utilizzatore garantire le adeguate condizioni per la realizzazione delle attività sopra individuate e di dotarsi delle autorizzazioni necessarie all'esercizio di tali attività manlevando il Comune da ogni responsabilità.

I locali dovranno essere utilizzati 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. Variazioni in vigenza di convenzione e cessione parziale

Ogni variazione in vigenza di convenzione (variazioni di uso, variazioni sostanziali di programma, variazione dei soggetti coinvolti) deve essere condivisa con il Comune e il Proprietario (*se immobile di proprietà privata*) 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.

Articolo 4. 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. Tali interventi, meglio dettagliati ed illustrati nell'allegato alla presente convenzione, sono così di seguito sinteticamente descritti :

L'utilizzo di aree per i 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 dal vigente RE.

Articolo 5. 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 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, (ad esempio realizzando percorsi di collegamento tra i luoghi, attivando una convenzione agevolata per i residenti per l'utilizzo del parcheggio).

Articolo 6. Durata dell'uso temporaneo ed eventuale proroga

La presente convenzione ha validità a partire dalla sua sottoscrizione fino a..... (4 anni massimo).

La presente convenzione potrà essere prorogata su richiesta dell'Utilizzatore e del Proprietario per un ulteriore anno.

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.

(se edificio di proprietà privati) L'Utilizzatore potrà dismettere i locali prima della scadenza previa comunicazione formale da far pervenire almeno trenta giorni prima al Comune, fermi restando gli obblighi contrattualmente assunti con il soggetto proprietario.

(se edificio di proprietà comunale) L'Utilizzatore potrà dismettere i locali prima della scadenza previa comunicazione formale da far pervenire almeno centoventi giorni prima al Comune o il diverso termine previsto dall'atto con il quale l'immobile è messo a disposizione;

La presente convenzione potrà essere revocata in ogni momento dal Comune con preavviso di mesi sei.

(se edificio di proprietà comunale) 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 o della necessità di proroga.

(se edificio di proprietà comunale) Nulla è dovuto dal Comune per lavori eseguiti dall'utilizzatore sugli immobili in uso temporaneo, nè alcun rimborso per addizionamenti e migliorie, né per lavori di manutenzione straordinaria realizzati.

Articolo 7. Obblighi dell'Utilizzatore

L'Utilizzatore si impegna nei confronti del Comune al rispetto dei termini di durata previsti all'art. 6

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.

Articolo 8. Monitoraggio e informazione sulle attività

L'Utilizzatore documenta le attività svolte attenendosi ai principi di comprensibilità, periodicità e verificabilità. La documentazione deve fare riferimento al monitoraggio previsto dal Programma 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 9. 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.

Articolo 10. Compiti del Comune

Il Comune sovrintende alla corretta e puntuale attuazione della presente Convenzione, verificando le informazioni fornite dall'Utilizzatore per il monitoraggio dell'iniziativa di cui al precedente art.7.

Il Comune resta totalmente estraneo ai rapporti intercorrenti tra l'Utilizzatore ed i suoi aventi causa, inclusi i soggetti da questa incaricati delle attività per la esecuzione oggetto della presente Convenzione.

Articolo 11. Esenzioni ed agevolazioni in materia di canoni e tributi locali

Le attività svolte nell'ambito della presente convenzione possono essere oggetto di esenzioni e agevolazioni previste dai regolamenti comunali in materia di canoni e tributi locali.

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 (*se edificio di proprietà comunale*)

Alla scadenza del termine della convenzione, In caso di decadenza di cui al precedente art. 12 o cessazione anticipata della convenzione devono essere rimosse, con oneri e spese a carico dell'utilizzatore, le opere eseguite per rendere funzionale l'immobile all'uso temporaneo autorizzato.

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 di €. 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.

Articolo 14. 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 15. Foro competente

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

Articolo 16. Spese, registrazioni e altri oneri contrattuali

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

Articolo 17. Disposizioni finali

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

La presente convenzione abroga ogni precedente provvedimento e comunque qualsiasi atto 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.

Bologna,

Letto, approvato e sottoscritto.

ALLEGATO: Programma di uso temporaneo

piano
urbanistico
generale



Comune
di Bologna