

Convenzione tra il Comune di Chianciano Terme ed il Sig. _____ nella sua qualità di Conduttore dell'immobile di proprietà comunale denominato "Bar della Rose" sito in Chianciano Terme, Via Dante n. 4/A, per interventi di sostituzione edilizia.

L'anno 20____ (duemila____), il giorno ____ (____), del mese di _____.

TRA

Il Comune di Chianciano Terme, (d'ora in poi "**Comune**" o Locatore), con sede legale in Chianciano Terme, P.I. n. _____, C.F. n. _____, rappresentato da _____, nato a _____ il _____, in qualità di _____, domiciliato per la sua carica presso il Comune di Chianciano Terme, il quale interviene nel presente atto in forza della Delibera di Giunta n. ____ del _____ e della Determina n. _____ del _____, esecutive ai sensi di legge

E

_____ (d'ora in poi anche "**Conduttore**"), nato a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____, C.F. n. _____, nato a _____ il _____, in qualità di _____, domiciliato per la sua carica presso _____.

Singolarmente definite "Parte" e congiuntamente "Parti", convengono quanto segue.

PREMESSO

- Che tra le Parti intercorre il contratto di locazione commerciale stipulato per scrittura privata, rep. n. 3344 in data 28/05/1997, avente ad oggetto l'immobile di proprietà comunale sito in Chianciano Terme, Via Dante n. 4/A, presso i Giardini Pubblici Bonaventura Somma, ad uso bar, distinto al N.C.E.U. del Comune di Chianciano Terme al Foglio 1 particella 1056;
- Che ai sensi dell'art. 3 del contratto, la locazione ha la durata di sei anni in sei con decorrenza dall'1/1/1997 e con prossima scadenza in data 31/12/2026, in assenza di intervenuta formale disdetta;
- Che in virtù del vigente contratto di locazione, il Conduttore è tenuto ad effettuare a proprio carico gli interventi di manutenzione ordinaria, essendo quelli di manutenzione straordinaria a carico dell'Ente proprietario, e che il Conduttore ha l'obbligo di non apportare all'immobile locato modifiche strutturali, interne od esterne, addizioni e migliorie, senza il preventivo consenso del locatore;
- Che il Conduttore ha manifestato l'interesse ad effettuare sull'immobile, a proprie totali cure e spese, un intervento di sostituzione edilizia al fine di mantenerlo in perfetto stato di efficienza e funzionale alla destinazione d'uso per cui è stato locato, e ciò in alternativa all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria di spettanza del Comune di cui l'immobile ha impellente e urgente necessità;
- Che l'intervento di sostituzione edilizia proposto, dettagliato negli elaborati progettuali inoltrati dal Conduttore con nota PEC prot. n. 17.536 del 09/11/2021, prevede che l'intervento venga progettato e realizzato a totale carico del Richiedente e senza nessun onere a carico del Comune di Chianciano Terme;
- Che l'interesse manifestato da parte del Conduttore è pienamente conforme a quello del Comune proprietario in materia di riqualificazione del patrimonio, comportando una effettiva valorizzazione del bene in oggetto;
- Che la presente forma negoziale, nella sua complessiva struttura, permette di soddisfare il citato oggettivo interesse pubblico, assicurando al contempo la massima utilità per il Comune, soprattutto sotto un profilo economico-finanziario, anche considerata la forte contrazione delle risorse economiche disponibili, che rendono molto difficoltosa l'attività di manutenzione straordinaria del patrimonio comunale;

- Che l'intervento proposto, per tipologia e per la sua correlazione allo strumento urbanistico dell'Ente competente in materia di Governo del Territorio, è conforme allo strumento urbanistico;

Tutto ciò premesso, le Parti sopraindicate convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 Finalità

- 1.1. Con la presente scrittura privata, il Comune di Chianciano Terme autorizza il Condatto a realizzare, alle condizioni riportate all'art. 2 della presente Convenzione e a proprie spese, l'intervento di sostituzione edilizia del manufatto di proprietà comunale, ubicato in Chianciano Terme, Via Dante n. 4/A, presso i Giardini Pubblici Bonaventura Somma, ad uso bar, distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 particella 1056.
- 1.2. L'intervento autorizzato è dettagliato nel progetto di fattibilità tecnico-economica depositato in atti del Comune ed approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del ____.
- 1.3. L'autorizzazione si intende accordata sotto l'osservanza delle prescrizioni delle vigenti norme di legge.

Art. 2 Individuazione degli obblighi del Condatto

- 2.1. Il Condatto si impegna realizzare a perfetta regola d'arte e a proprie cura e spese, senza alcun onere per il Comune di Chianciano Terme, l'intervento di cui al precedente articolo, alle seguenti condizioni:
 - Presentazione del progetto esecutivo all'Ente proprietario/Locatore del manufatto, per ottenere i necessari titoli abilitativi;
 - Affidamento dell'esecuzione dei lavori ad impresa per cui sia verificata, oltre all'idoneità tecnico-economica, la capacità a contrattare con la Pubblica amministrazione, compresa l'inesistenza delle cause di esclusione previste dalla normativa vigente in materia di contrattualistica pubblica .
 - Esecuzione, sotto l'alta sorveglianza del competente Ufficio tecnico comunale, dell'intervento di sostituzione edilizia in conformità al progetto approvato, nel rispetto delle normative vigenti in materia di lavori pubblici e alle regole di buona tecnica, con particolare riguardo alla sicurezza nel cantiere ed in conformità alle prescrizioni impartite dall'Ufficio tecnico (la Direzione dei Lavori e la Direzione Tecnica del Cantiere saranno a cura del Condatto). L'Ufficio tecnico comunale potrà, in ogni momento, verificare la regolare esecuzione dei lavori e qualora venissero riscontrate difformità dal progetto, intimarne la sospensione ed il ripristino delle difformità al progetto a cura e spese del Condatto;
 - Il Condatto si impegna, per un periodo di 6 (sei) mesi dalla ultimazione dei lavori, a riparare tutti i danni derivanti al manufatto e alle sue pertinenze che derivino dalla cattiva realizzazione del progetto e comunque in ogni e qualsiasi caso l'immobile presenti, in corrispondenza delle opere eseguite, cedimenti, avvallamenti e rotture tali da comprometterne la sicurezza e che derivino dalla cattiva realizzazione del progetto;
 - Durante l'esecuzione dei lavori, il Condatto si obbliga a gestire il cantiere temporaneo in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008;
 - Il Comune di Chianciano Terme si riserva di sostituirsi in danno al Condatto in caso di sua inerzia o mancato completamento delle opere. A tal scopo il Condatto si impegna con la sottoscrizione della presente scrittura privata a non opporsi all'esercizio di tale potere sostitutivo nonché a garantire, in via preventiva, la realizzazione a regola d'arte e nei tempi stabiliti con apposita/e polizza/e prestate dall'operatore economico prescelto per l'esecuzione dei lavori;
 - Durante l'esecuzione dei lavori verrà usata la massima cura per non ostacolare la fruizione dei Giardini Pubblici Bonaventura Somma da parte della collettività;
- 2.2. Il Condatto si impegna a comunicare all'Ufficio tecnico comunale, con almeno 10 (dieci) giorni di anticipo sulla data di inizio dei lavori, i seguenti dati:

- a) il Responsabile di Cantiere con riferimento telefonico presso l'Impresa ed il proprio domicilio;
- b) il nominativo e il recapito telefonico del Responsabile dei Lavori.

- 2.3 Il Condatore si obbliga a produrre al Comune, prima dell'inizio dei lavori, polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione dell'opera, costituita con le modalità ed i termini stabiliti ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016 per le opere pubbliche, che sarà svincolata per stati di avanzamento ed a seguito del collaudo finale dei lavori con esito positivo.
- 2.4 Il Condatore garantisce di attenersi strettamente alle leggi e regolamenti in vigore sotto la propria ed esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi ed a sollevare il Comune di Chianciano Terme da ogni responsabilità per danni, lesioni di diritti o interessi che dovessero derivare a terze persone dall'esecuzione dei lavori di cui alla presente scrittura privata; gli obblighi derivanti per effetto della presente Convenzione, si intendono assunti dal Condatore per se, successori ed aventi causa. A tal fine, il Condatore acquisirà dalla ditta esecutrice dei lavori, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, una polizza di assicurazione che copra i danni subendi dal Comune di Chianciano Terme a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori stessi dell'importo pari a quello dei lavori. La polizza dovrà, altresì, assicurare il Condatore/appaltatore contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.
- 2.5 Il Condatore provvederà ad intestare le fatture ed ogni documentazione probatoria della spesa a proprio nome, fornendo al Comune, a conclusione dei lavori, la relativa rendicontazione e la dichiarazione, ai sensi del DPR n. 445/2000, che tutte le obbligazioni pecuniarie sono state adempiute nei confronti delle ditte esecutrici e fornitrici.
- 2.6 Il Condatore, durante il periodo di esecuzione dei lavori o comunque di non piena disponibilità del bene locato, continuerà a corrispondere al Comune il canone di locazione previsto in attuazione del contratto di locazione rep. n. 3344 in data 28/05/1997, intercorrente tra le Parti.

ART. 3 Collaudo e impegni assunti dal Comune di Chianciano Terme

- 3.1. Il collaudo\verifica dei lavori sarà eseguito direttamente dall'Ufficio tecnico comunale il quale vi provvederà entro il termine di 60 (Sessanta) giorni dal termine dell'ultimazione dei lavori.
- 3.2. Il Collaudatore, entro il termine di 15 (quindici) giorni dal collaudo, provvederà a segnalare al Condatore ogni eventuale imperfezione o criticità in grado di incidere sul corretto funzionamento delle opere eseguite. Il Condatore provvederà, a propria cura e spese, alla riparazione delle suddette imperfezioni o adeguamenti che il Collaudatore rilevasse necessari sulle opere eseguite.
- 3.3. A seguito dell'esecuzione del collaudo, cesserà ogni responsabilità a carico del Condatore, salvo per quanto concerne le attività di adeguamento e riparazione di cui agli articoli 3.2. e 2.1. (terzo alinea) che precedono.
- 3.4. Le Parti concordano che, a seguito dell'esecuzione del collaudo, e fatto salvo quanto previsto nell'art. 3.3. che precede e in attuazione del contratto di locazione rep. n. 3344 del 28/05/1997 intercorrente tra le Parti, l'attività di manutenzione straordinaria del manufatto edilizio sarà interamente a carico del Comune di Chianciano Terme che non avrà più nulla a pretendere nei confronti del Condatore.
- 3.4. Il Comune rinuncia alla facoltà di disdetta prevista dal contratto di locazione rep. n. 3344 del 28/05/1997 per il tempo necessario all'ammortamento dell'investimento ovvero, in caso di esercizio anzitempo della facoltà di disdetta, riconosce al Condatore l'importo eventualmente non ammortizzato al momento della scadenza del contratto, fermo restando l'obbligo di comunicare la disdetta al contratto ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e di corrispondere le indennità previste dell'art. 34 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 qualora ne ricorrano le condizioni di legge.
- 3.5. In caso di interruzione anticipata del contratto di locazione rispetto al periodo di ammortamento per cause ascrivibili al Condatore, ivi compreso l'esercizio da parte di quest'ultimo del diritto di recesso,

nessun rimborso sarà dovuto dal Comune per le opere ed i lavori effettuati.

- 3.6. Il Comune riconosce al Conduttore la facoltà di usufruire delle agevolazioni e/o benefici fiscali previsti dalle leggi vigenti per interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione del patrimonio edilizio.

ART. 4 Diritti Reali

- 4.1. Con la sottoscrizione del presente atto, il Conduttore riconosce e dà espressamente atto che la presente Convenzione non costituisce titolo per l'acquisizione a proprio favore, né contestuale né futura, di alcun diritto reale sull'immobile oggetto di intervento e relative opere annesse, riconoscendone sin d'ora la proprietà pubblica.
- 4.2. L'Amministrazione dichiara e garantisce che i luoghi sui quali verranno eseguiti i lavori nonché i luoghi immediatamente circostanti/limitrofi si trovano nella libera disponibilità dell'Amministrazione. Ogni permesso e/o autorizzazione eventualmente necessari per l'esecuzione dei lavori e la realizzazione dell'opera, che debba essere eventualmente acquisita da Soggetti terzi, pubblici o privati, sarà richiesta ed ottenuta dallo stesso Conduttore il quale si impegna a sollevare il Comune da ogni incombenza a tal riguardo e da ogni responsabilità per danni, lesioni di diritti o interessi che dovessero derivare a terze persone in ragione della mancanza di tali permessi e/o autorizzazioni.
- 4.3. Al completamento delle opere, dovrà essere rilasciata l'agibilità da parte del Direttore dei lavori. Qualora si provveda a modificazioni che comportino una denuncia di variazione catastale, Il Conduttore si impegna a presentare all'U.T.E., a propria cura e spese, le relative denunce.

ART. 5 Elaborati Progettuali

- 5.1 Fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione anche se non integralmente allegati, i seguenti elaborati trasmessi a mezzo PEC in data 09.11.2021 acquisiti al prot. generale n. 17536 con la proposta del :

- Documentazione fotografica delle criticità attuali sull'immobile esistente
- Stima sommaria opere di manutenzione straordinaria su immobile esistente
- Proposta Progettuale
- Computo Metrico Estimativo relativo alla Proposta Progettuale
- Quadro Economico Complessivo dell'investimento
- Piano di ammortamento dell'investimento

Art. 6 Decorrenza e durata

- 6.1 Il Conduttore si impegna a presentare il progetto esecutivo per il rilascio del necessario titolo edilizio entro due mesi dalla sottoscrizione della presente scrittura. I lavori dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio del Permesso di costruire e dovranno essere ultimati entro **tre** anni dalla data di comunicazione di inizio lavori. La mancata richiesta del titolo edilizio o la mancata conclusione dei lavori nei termini suddetti, comporta la risoluzione della presente scrittura oltre che, in tale secondo caso, l'incameramento della polizza fideiussoria da parte del Comune per il completamento dei lavori.

Le attività programmate sono vincolanti per i firmatari che si assumono l'impegno di realizzarle nei tempi indicati.

Art. 7 Modifiche e Rinvii

- 7.1 Eventuali modifiche al presente contratto potranno essere apportate con il consenso unanime dei Soggetti che lo hanno sottoscritto, mediante sottoscrizione di un atto integrativo.

Per quanto non previsto nel presente contratto, si fa rinvio alle specifiche normative vigenti nella materia oggetto della Convenzione nonché alle disposizioni del codice civile.

Art. 8 Controversie

8.1 La risoluzione di eventuali controversie che dovessero insorgere tra il Comune di Chianciano Terme ed il Conduttore, anche in caso di contrastante interpretazione del presente contratto, deve essere ricercata prioritariamente in via bonaria.

Tutte le eventuali controversie che dovessero sorgere in conseguenza della presente scrittura privata e che non potessero essere deferite in via bonaria, saranno oggetto di definizione in sede giudiziaria. Il foro competente è quello di Siena.

Art. 9 Disposizioni finali

9.1. Le Parti dichiarano che il presente atto non si configura come novazione contrattuale e che rimangono invariate tutte le condizioni contrattuali previste nel contratto di locazione stipulato in data 28/05/1997 rep. n. 3344 tra di esse intercorrente.

9.2. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico del Conduttore.

9.3. La presente scrittura, composta di n. ____ pagine, è valida ed impegnativa per le Parti fin dalla sottoscrizione.

Letto, confermato e sottoscritto

Comune di Chianciano Terme

La Società _____
