

**CONVENZIONE PER L'UTILIZZO TEMPORANEO DELLE AREE ED
EDIFICI PER USI DIVERSI DA QUELLI PREVISTI DAL VIGENTE
STRUMENTO URBANISTICO GENERALE**

Tra i sottoscritti:

Società Montecatini Parcheggi & Servizi s.p.a. con sede in via Toti
10/14 – Montecatini Terme – C. F. 01472990470 rappresentato
[REDACTED] il quale interviene al presente atto non in
proprio ma in qualità di Amministratore Unico della società, in qualità
di sub comodatario dei fabbricati siti nel Comune di Montecatini Ter-
me, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme,
Foglio 18 mappali 193 sub. 112 e 193 sub. 102, di seguito denomina-
to anche “soggetto utilizzatore”

e

per il COMUNE DI MONTECATINI TERME, la dott.ssa Silvia Irena
Magi, la quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità
di Responsabile del Patrimonio Immobiliare dell'Ente, di seguito de-
nominato anche “Comune”.

PREMESSO

- che il Comune di Montecatini Terme è dotato di Regolamento urba-
nistico approvato con Deliberazione C.C. n.49 del 20/06/2016 – effi-
cacia acquisita con pubblicazione sul BURT del 27/07/2016 n.30;

- che il soggetto utilizzatore Montecatini Parcheggi & Servizi s.p.a. ha
la disponibilità dei seguenti fabbricati siti nel Comune di Montecatini
Terme presso il complesso immobiliare denominato “Kursaal”:

1) Unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra dell'edificio C con accessi da via Aldo Rossi n. 43 e 45 e corredata da cantina al terzo piano interrato individuata al NCEU del Comune di Montecatini Terme al foglio 18 particella 193 sub. 112 categoria C/1;

2) unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra dell'edificio B con accessi da via Aldo Rossi 13 e corredata da cantina al piano interrato, individuata al NCEU al foglio 18 particella 193 sub 102 categoria C/1

in forza di atto di sub comodato Rep. 5113 stipulato in data 08/08/2024 Registrato a Pescia il 09/08/2024 al n. 000341-serie 3X;

- che i fabbricati in oggetto, nello strumento urbanistico comunale attualmente in vigore, risultano classificati come fondi a destinazione commerciale;

- che il soggetto utilizzatore ha presentato in data 18.06.2024, prot. n. 31624 richiesta di assegnazione in sub comodato dei due fondi sopra generalizzati finalizzata al trasferimento della Sede della Società presso tali locali, così come previsto nella Delibera di G.C. n.203 del 29.07.2024;

- che il comma 1 dell'art.23-quater del DPR n.38/2001 consente di disciplinare l'“uso temporaneo” di aree e fabbricati per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico tramite la stipula di apposita convenzione;

VISTI

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.;

- la Deliberazione del Consiglio comunale n. ==== in data ===== ad
oggetto "Concessione in sub comodato d'uso gratuito di due fondi
commerciali presso il complesso condominiale denominato "Kursaal"
– convenzione per l'utilizzo temporaneo di edifici per usi diversi da
quelli previsti dal vigente strumento urbanistico generale. Approvazio-
ne schema.";

tutto ciò premesso e confermato e da valere quale parte integrante e
sostanziale del presente atto, i comparenti, STIPULANO E CON-
VENGONO QUANTO SEGUE:

Art.1 – Oggetto della convenzione

La presente convenzione disciplina l'uso temporaneo dei seguenti
fabbricati ubicati nel complesso immobiliare denominato "Kursaal":

1) Unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra
dell'edificio C con accessi da via Aldo Rossi n. 43 e 45 e corredata da
cantina al terzo piano interrato individuata al NCEU del Comune di
Montecatini Terme al foglio 18 particella 193 sub. 112 categoria C/1;

2) unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra
dell'edificio B con accessi da via Aldo Rossi 13 e corredata da cantina
al piano interrato, individuata al NCEU al foglio 18 particella 193 sub
102 categoria C/1;

per usi diversi da quelli previsti dal vigente Strumento Urbanistico Ge-
nerale senza che ciò costituisca mutamento della destinazione d'uso
in essere.

La presente costituisce altresì titolo per l'uso temporaneo per il se-
guente utilizzo direzionale e di servizio e per l'esecuzione di eventuali

interventi di adeguamento da attuarsi previa presentazione di idoneo titolo .

Art. 2 – Durata della convenzione

La presente convenzione ha validità a partire dalla sua sottoscrizione fino alla scadenza del contratto di sub-comodato e comunque non oltre il 31.12.2026. La presente convenzione potrà essere prorogata su richiesta del soggetto utilizzatore. 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 al soggetto utilizzatore e preventivamente comunicato, il Comune valuterà alla scadenza un'eventuale proroga per un periodo corrispondente.

Art. 3 – Descrizione dell'immobile e dell'uso temporaneo ammesso

Alla presente convenzione viene allegata la planimetria dell'area e degli immobili utilizzati ed inoltre la descrizione dello stato dei luoghi prima dell'inizio dell'uso temporaneo.

E' consentito, senza cambio dell'uso attualmente legittimato (utilizzo a destinazione commerciale), l'uso temporaneo per attività a destinazione direzionale e di servizio.

E' fatto obbligo al soggetto utilizzatore garantire le adeguate condizioni per la realizzazione delle attività sopra individuate, comprese le eventuali opere di urbanizzazione ritenute necessarie per la funzionalità dell'uso temporaneo, e di dotarsi delle autorizzazioni necessarie all'esercizio di tali attività manlevando il Comune da ogni responsabilità.

Le aree/edifici dovranno essere utilizzate solo per le finalità convenzionate ed è vietato ogni diverso utilizzo.

Art. 4 – Obblighi del Soggetto utilizzatore

Il soggetto 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.

Sono a carico del soggetto 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.

Sono altresì a carico del soggetto utilizzatore tutti gli oneri economici e amministrativi richiesti per l'acquisizione di quanto eventualmente necessario e utile per l'espletamento dell'attività di cui è stato chiesto l'insediamento.

Art. 5 – Responsabilità verso terzi

Il soggetto utilizzatore esonera il Comune da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danni all'immobile, a cose o persone causati dall'utilizzo dell'area/edificio o per l'espletamento dell'attività ivi insediata.

Art. 6 – Causa di decadenza

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

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

Art. 7 – Garanzie e penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali

Alla scadenza del termine della convenzione, o in caso di decadenza di cui al precedente art. 6 o cessazione anticipata della convenzione, devono essere rimosse, con oneri e spese a carico del soggetto utilizzatore, le opere eseguite per rendere funzionale l'immobile all'uso temporaneo autorizzato.

Si allega alla 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 Euro a garanzia di tale ripristino e di eventuali danni arrecati all'immobile.

Art. 8 – Controversie e clausola compromissoria

Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente al presente atto, fatte salve le diverse e inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà all'arbitrato ai sensi dell'art. 806 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

Il costo dell'arbitro sarà a carico della parte soccombente.

Art. 9 – Spese

Tutte le spese inerenti la stipula, la registrazione e la trascrizione della Convenzione e sue conseguenti, sono a carico del soggetto utilizzatore.

Art. 10 – Trattamento dei dati

Il Comune garantisce la massima riservatezza dei dati forniti che saranno trattati in ottemperanza a quanto prescrive il Regolamento (UE) 2016/679.

Il soggetto utilizzatore reso edotto di quanto precede, è informato che con la sottoscrizione della presente convenzione, acconsente al trattamento indicato nei commi precedenti.

Art. 11 – Foro competente

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

Art. 12 – Disposizioni finali

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

Il soggetto utilizzatore

Firma _____

Il Comune

