C O M U N E  D I  T E R N I

**DIREZIONE LAVORI PUBBLICI**
**Ufficio Progettazione ed Attuazione dei Programmi Urbanistici**
**Interventi Pubblico Privato - Qualità Urbana**
**Riqualificazione Urbana**

**ALLEGATO – B**

**SCHEMA CONVENZIONE**

**CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UNO SPAZIO ALL'INTERNO DELL'AREA SITA TRA VIA CAMPOFREGOSO E PONTE CARACIOTTI (ex ponte Carrara) PER L'INSTALLAZIONE DI UN CHIOSCO DA ADIBIRE ALL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI BEVANDE ED ALIMENTI.**

L'anno …….. il giorno …… del mese di ……. nella residenza comunale di Terni.

Avanti a …… autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i Signori:

1) ……Dirigente e Tecnico della Dir. Lavori Pubblici del Comune di Terni (cf 00175660554) il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo per la su espressa qualifica ed in esecuzione della Del. G.C. n. …… del …… e Det. Dir. n…….. del ……, atti che si intendono qui richiamati;

2) Il sig. ……nato a ……

   il …… c.f. …… il quale interviene, agisce e stipula nella qualità di
   ...…….

I predetti comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io ……. sono certo, premettono:

- Che con Del. G.C. n. …… del …….. è stato approvato il progetto per la realizzazione, nell'area sita tra Via Campofregoso e Ponte Caraciotti (ex ponte Carrara), di un chiosco – bar da adibire all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.
- Che con Det. Dir. n…… del ……. è stato approvato e pubblicato il bando di evidenza pubblica;
- Che con Det. Dir. n…… del ……. è stato approvato l'esito della gara;
- Che con Det. Dir. n…… del ……. a seguito di istruttoria, la proposta progettuale, la documentazione presentata e classificata come prima, è stata ritenuta adeguata e conforme al bando e quindi è stato individuato l'operatore ……..… al quale si assegna definitivamente l'area per la realizzazione del chiosco in oggetto;
- Che l'operatore ha presentato presso gli uffici del SUAPE il progetto edilizio per il rilascio del titolo abilitativo in data …… con il n. prot. gen. ……. ;

- Che il presente atto è destinato a disciplinare i rapporti che in merito verranno ad instaurarsi tra il Comune di Terni e la parte concessionaria ed i suoi futuri aventi causa;
- Che il concessionario ha provveduto al versamento del valore del diritto di superficie scaturito dalla gara, come verificato dall'Ufficio e come da ricevuta …… pari ad € …….. .

Tutto ciò premesso e ritenuto tra le parti si stipula e si conviene quanto in appresso.

**Art. 1 - PREMESSE**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**Art. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione ha per oggetto la costituzione del diritto di superficie finalizzato alla costruzione e all'utilizzo di un manufatto sull'area sotto meglio individuata.
2. Il terreno oggetto del presente atto, di proprietà comunale è distinto al NCEU del Comune di Terni al foglio n.116, particella 487 della superficie di mq. 113,00 e la particella n. 491 della superficie di mq. 95,00.
3. Il Comune mette a disposizione del concessionario il terreno comunale così come delimitato nella planimetria dell'allegato tecnico con il colore blu, oggetto di diritto di superficie ed all'interno della quale sarà realizzato il manufatto destinato all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, consistente in un chiosco con le relative attrezzature fisse accessorie ad esso annesse. Il perimetro colore rosso nella planimetria è oggetto di obbligo di gestione e manutenzione.
4. L'Ufficio con apposito verbale consegnerà l'area a seguito di richiesta scritta del convenzionante e comunque entro i termini di cui al comma 1° dell'art. 5 .

**Art. 3 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CHIOSCO**

1. La struttura che verrà realizzata avrà le caratteristiche descritte negli allegati tecnici approvati dall'Ufficio come da Det. Dir. n……. del …… e composti da:
    a) Relazione illustrativa con indicazione dei materiali usati e degli impianti previsti;
    b) Planimetria con la sistemazione esterna dell'area perimetrata nell'allegato tecnico-progettuale di bando e con l'indicazione dei materiali e delle eventuali opere di arredo urbano proposte;
    c) Disegni esecutivi architettonici, strutturali ed impiantistici in scala adeguata ed esaustivi a chiarire ogni aspetto tecnico progettuale:
        - Tav. n. …….
        - Tav. n. …….
    d) Computo metrico estimativo dei costi di costruzione e separatamente di sistemazione dell'area scoperta redatto sulla scorta del prezziario regionale vigente;
    e) Cronoprogramma di realizzazione del chiosco e delle opere di sistemazione esterna;
    f) Altri elaborati ……. .

**ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione ha la durata di anni 20 (venti) decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

2. Entro i sei mesi precedenti la scadenza della concessione il titolare potrà richiedere il rinnovo per un ulteriore periodo non superiore a 5 (cinque) anni, termine a sua volta rinnovabile alla scadenza per ulteriori 5 (cinque) anni fino ad un massimo di anni 30 (trenta) e sempre dietro parere della Giunta Comunale.
3. Allo scadere del trentesimo anno la concessione si intende esaurita, la Giunta comunale potrà deliberare un nuovo rinnovo per un periodo da definire su parere motivato dell'Ufficio anche con nuove modalità.
4. Alla scadenza della concessione, di cui al precedente comma 2°, senza che sia stata richiesta e concessa proroga la struttura realizzata, esclusi gli arredi mobili, diverrà di proprietà comunale e la Giunta Comunale si pronuncerà sulla possibilità di riconcedere in uso con nuovo bando o disporne la rimozione e la rimessa in pristino dell'area come al comma precedente.
5. E' fatto obbligo di mantenere la gestione del chiosco realizzato per un periodo minimo di anni **3 (tre)** dalla stipula.
6. Per tutta la durata della convenzione, ancorché prorogata, l'A.C. potrà disporre dell'area (perimetrata in rosso) oggetto di "gestione e manutenzione" esclusivamente per gli usi dichiarati al punto k) del comma 1 dell'art n. 5 escludendo l'inserimento di altre attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande.

**Art. 5 - DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.**

1. Il Concessionario avrà l'obbligo:
    a) di provvedere a proprie spese alla progettazione, realizzazione e all'installazione della struttura e annessi arredi;
    b) di munirsi delle necessarie autorizzazioni, certificazioni, nullaosta, ecc. per la realizzazione e l'utilizzo del chiosco;
    c) di garantire per tutta la durata della concessione la custodia, gestione e pulizia dell'area affidata in concessione a proprie spese e, la pulizia dei percorsi pedonali interni all'area perimetrata con il colore rosso nella planimetria, effettuare almeno tre sfalci annuali delle aree a prato, il controllo ed eventuale manutenzione dell'impianto di irrigazione, il taglio delle siepi, l'estirpamento di erbe infestanti , eventuale reimpianto delle essenze arbustive deperite ed eventuali potature delle essenze arboree esistenti, opportuna concimazione;
    d) di tenere il manufatto e i relativi impianti e arredi in buono stato di manutenzione provvedendo alla continua manutenzione ordinaria e straordinaria;
    e) di realizzare nell'ambito degli impianti generali il cablaggio Wi.fi dell'area per consentire la libera connessione alla Rete con caratteristiche simili a quelle adottate dall'A.C. in altre parti della città;
    f) di dare inizio ai lavori entro mesi tre dalla firma della presente convenzione;
    g) di realizzare il chiosco entro massimo 8 (otto) mesi dalla data di inizio dei lavori, di attivare l'esercizio entro 12 (dodici) mesi dalla data di inizio dei lavori, le date potranno essere prorogate con Determina dirigenziale su proposta motivata;
    h) di realizzare, mantenere disponibile e provvedere alla costante pulizia del servizio igienico adeguato per portatori di handicap motori e sensoriali e per il pubblico, garantendone l'apertura al pubblico per tutto il tempo di apertura dell'esercizio;
    i) di farsi carico di ogni onere per la realizzazione degli allacci alle reti dei servizi, idriche e fognarie, per le reti elettriche e di illuminazione e quant'altro necessario per l'attivazione del chiosco.
    j) di consentire all'A.C. di disporre dell'area per effettuare qualsiasi manifestazione pubblica temporanea, anche in collaborazione con il gestore, dandone congruo preavviso.

k) Sono pure a carico del concessionario le spese per le utenze (acqua, luce, TARI, ecc.).nonché la registrazione del presente atto.

2. Il concessionario si impegna, per ogni variante da apportare alla struttura, a chiedere il preventivo assenso dell'A.C. . Tuttavia, non saranno autorizzate variazioni relative ad ampliamenti di superficie. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di chiedere il risarcimento dei danni provocati al suolo dall'esecuzione di lavori eseguiti dal gestore e non preventivamente autorizzati.
3. Alla fine della concessione si procederà alla riconsegna mediante apposito verbale di constatazione dello stato di buona conservazione e di perfetta efficienza.
4. Le attrezzature mobili, costituite da tavoli e sedie, poste a corredo del chiosco, potranno essere ubicate anche su area esterna a quella evidenziata in colore blu nell'elaborato grafico allegato, purché all'interno del perimetro rosso, nel rispetto delle prescrizioni eventualmente impartite dalla Dir. Ambiente per quanto riguarda l'occupazione dell'area a verde.

**Art. 6) DIVIETO DI CESSIONE O SUBCONCESSIONE**

1. Sono fatti salvi comunque i casi di trasferimento dei diritti a favore degli eredi in caso di successione per morte.
2. Nell'ipotesi in cui per motivi di forza maggiore il titolare della concessione intenda recedere dal proseguimento dell'attività durante la fase realizzativa dell'opera, compreso il periodo di cui al punto 5 dell'art. n. 4, o durante il periodo di gestione, ad esclusione di quanto contenuto nel successivo art. 8 *(controversie e clausola risolutiva)*, il titolare stesso dovrà darne comunicazione all'Ente fornendo adeguate giustificazioni.
3. L'Amministrazione Comunale potrà utilizzare la graduatoria di gara o emettere un nuovo bando per reperire un nuovo operatore ponendo a carico dello stesso l'onere per completare l'opera con nuove garanzie da prestare. Il nuovo operatore dovrà versare a favore del cedente le somme fin allora spese dal concessionario e verificate dall'Ufficio, tali spese sono:
   a) Valore del diritto di superficie di cui alle premesse;
   b) Costo della progettazione esecutiva sulla base delle fatturazioni;
   c) Importo delle lavorazioni eseguite sulla base di un computo metrico dettagliato dello stato di consistenza, redatto a cura del convenzionante cessante.
4. Nel caso di cui al precedente comma 2°, il concessionario, che per motivi contingenti, non intenda proseguire l'attività può proporre il subentro di altro operatore con le stesse caratteristiche ed alle stesse condizioni in essere, previa ricostituzione delle garanzie di cui all'art. 14 della Conv. previo parere della Giunta comunale che si pronuncerà sulla base di un atto tra privati di cessione del diritto di superficie e di accettazione delle condizioni di convenzione e del bando.

**Art. 7) ORARIO DELL'ATTIVITA' E CONTROLLI**

1. L'orario dell'attività dovrà conformarsi a quello previsto per gli altri pubblici esercizi come stabilito dalla legge e dalle ordinanze comunali e dovrà essere comunicato al Comune e deve essere reso noto al pubblico.
2. Il gestore dovrà consentire il libero accesso ai funzionari del Comune o ad altro personale da questo incaricato al fine di svolgere tutti gli accertamenti e controlli giudicati opportuni.

**Art. 8) CONTROVERSIE - CLAUSOLA RISOLUTIVA**

1. La presente concessione può essere risolta, a seguito di contestazione scritta degli addebiti e successiva diffida, nei casi di mancato rispetto delle prescrizioni contrattuali.
2. Per la soluzione di eventuali controversie che potranno sorgere in ordine alla gestione, le parti concordano di eleggere foro competente il Tribunale di Terni.
3. Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche a titolo di risarcimento danni, il Comune medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti della parte e/o suoi aventi causa della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del codice civile, previa diffida, anche per una sola delle seguenti cause:
    a) fallimento della parte superficiaria;
    b) riscontro di gravi vizi o ritardi della progettazione esecutiva e/o della esecuzione delle opere per un tempo di oltre **mesi 6** (**sei)** rispetto a quanto stabilito all'art.5 ancorché prorogato, il mancato inizio dei lavori di costruzione nei tempi previsti, ancorché prorogati, comporta la risoluzione di pieno diritto del contratto e, conseguentemente l'annullamento d'ufficio dell'autorizzazione Edilizia per mancanza di disponibilità dell'area.
    c) esecuzione delle opere in modo gravemente difforme alle prescrizioni progettuali;
    d) utilizzo del chiosco in difformità dalla destinazione d'uso ed alle prescrizioni del bando o della convenzione;
    e) violazione reiterata dell'obbligo di curare la manutenzione dell'area a verde e del chiosco;
    f) il mancato rispetto del disposto del punto 5. dell'art. 4 .
4. Nei casi sopra riportati, ove il terreno risultasse compromesso dalla presenza di opere di costruzione, relative all'intervento previsto dalla presente convenzione, salvo l'ipotesi di cui al successivo comma, il Comune sarà reimmesso nella piena disponibilità dell'area che dovrà essere riconsegnata libera da manufatti di ogni genere. In caso di inadempimento, previa diffida, il ripristino sarà effettuato dall'A.C. in danno della parte superficiaria anche con l'utilizzo della fidejussione a garanzia.
5. L'A.C. si riserva comunque di procedere conformemente al disposto del comma 4 del precedente art. 6.
6. La concessione del diritto di superficie è revocabile per gravi e inderogabili motivi ed esigenze di pubblico interesse. Nel caso la parte superficiaria sarà indennizzata totalmente per le opere realizzate secondo una stima a norma di legge da parte della Direzione Patrimonio e con la restituzione del corrispettivo del diritto di superficie.

## ART. 9) RESPONSABILITA' DELLA PARTE SUPERFICIARIA

1. La parte superficiaria ed i suoi aventi causa, sono comunque responsabili nei confronti del Comune dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione.
2. In ogni caso, la parte superficiaria, e/o suoi aventi causa, si obbligano a tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione dell'opera e degli interventi previsti dalla presente convenzione o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con la progettazione, con l'esecuzione dei lavori e con la gestione del servizio.
3. Il Comune è comunque indenne da responsabilità conseguenti ai rapporti della parte superficiaria e/o suoi aventi causa con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.

## ART. 10) PROCEDURA PER LA RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. La risoluzione del presente atto deve essere preceduta dalla preventiva constatazione dei fatti addebitati con contemporanea prefissione di un termine no n inferiore a 30 (trenta) giorni entro il quale la parte superficiaria può presentare le proprie contodeduzioni.
2. Il termine decorrerà dalla dichiarazione di avvio al procedimento ai sensi dell'art. 7 e 8 della L. 241/90.
3. Qualora alla scadenza di tale termine non siano pervenute note esplicative o permangono le condizioni per avviare la procedura di risoluzione, il dirigente responsabile ai sensi del D. L.vo 237/00 promuove la risoluzione stessa. Tutti gli oneri derivanti da tale risoluzione, comprese quelle di cui al punto 5 dell'art. n. 8, saranno a carico della parte superficiaria, è fatta salva la possibilità per l'A.C. di operare come specificato al punto 4 dell'art. 6.

**ART. 11) GARANZIE**

1. Per l'esatto e tempestivo adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione la parte superficiaria ha presentato la seguente garanzia fidejussoria conformemente all'art. n. 6 del bando di gara : polizza n……, della ……. In data ……per un importo garantito pari ad € …….
2. L'A.C. si riserva la facoltà di disporne nel modo più ampio ed immediato autorizzato fin d'ora dalla parte superficiaria che rinuncia espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonera il Comune fin d'ora da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che suddetta garanzia dovesse effettuare in caso di inadempienza della parte superficiaria, per interventi relativi a:
   a) completamento del manufatto a seguito dell'eventualità di cui all'art 10;
   b) esecuzione diretta totale e/o parziale e/o di adeguamento alle indicazioni di collaudo delle opere di progetto approvato, in sostituzione della parte concessionaria inadempiente; L'importo di detta garanzia è pari all'importo del valore del manufatto così come risulta dal computo estimativo di cui al precedente art. 3
   c) rimessa in pristino, nello stato *ex ante*, dell'area convenzionata nel caso di risoluzione contrattuale e/o di esecuzione parziale delle opere.
3. Il concessionario ha inoltre presentato la seguente polizza assicurativa per i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati dai lavori oggetto di convenzione anche per danni a terzi: stipulata con …….. con Polizza n. ……. in data …….., pari ad € ……..…… .
4. Il concessionario si impegna a presentare una polizza di indennità decennale e responsabilità verso terzi a garanzia di rovina parziale o totale dell'opera ovvero per rischi derivanti da gravi difetti costruttivi dell'importo pari al 50% del costo totale dell'intervento congiuntamente al verbale di fine lavori, tale presentazione è essenziale al rilascio della certificazione di collaudo di cui all'art. 12.
5. La parte concessionaria sarà messa a conoscenza delle eventuali inadempienze e dell'intenzione dell'A.C. di procedere all'escussione delle fidejussioni ai sensi dei commi precedenti , previo avviso mediante R.A.R. .
6. La garanzia fidejussoria di cui al comma 1° potrà essere svincolata con Det. Dir. comunque dopo mesi 6 dalla data di approvazione del collaudo ai sensi dell'art. 15, il verificarsi dell'ipotesi di cui al comma precedente sospende il termine di sei mesi fino alla esecuzione dei lavori di ripristino di cui ai punti a), b) e c) .

**ART. 12) COLLAUDO**

1. Prima della messa in esercizio del chiosco ed entro il termine di cui all'art. 5 il concessionario ai fini del rispetto delle norme di convenzione, dovrà presentare i seguenti documenti:
   a) collaudo statico delle strutture realizzate, sottoscritto da un tecnico abilitato;
   b) copia della certificazione di agibilità rilasciata al SUAPE con allegate le copie dei certificati di conformità degli impianti e quant'altro presentato per tale richiesta;
   *c)* copia dei progetti relativi agli allacci alle reti dei servizi *(us-built);*
   d) ogni elaborato grafico o tecnico di individuazione delle modifiche apportate ai luoghi oggetto della concessione.

**ART. 13) SPESE CONTRATTUALI**

1. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a carico della parte superficiaria che intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 32 del D.P.R. 29/09/1973 n. .

**ART. 14) RAPPRESENTANZA**

1. Per tutto quanto attiene ai rapporti con il Comune derivanti dalla presente convenzione, la parte superficiaria sarà rappresentata da ………………………, detto rappresentante elegge domicilio in ………………….., ed assolve l'incarico fin quando non verrà eventualmente sostituito da altro rappresentante la cui nomina dovrà essere comunicata al Comune a cura della parte superficiaria entro 15 giorni dalla sostituzione.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§