

ALLEGATO A - SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI PORTO CESAREO E _____
PER L'USO TEMPORANEO DI AREE PRIVATE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.23-QUATER
COMMA 3 DEL D.P.R. N.380/2001.

L'anno 2026, il giorno _____ del mese di _____ presso la sede del Comune di Porto Cesareo,
si sono costituiti:

- _____ nato/a a _____ (____) il
____/____/_____, nella sua funzione di Responsabile del Settore VII con nomina del Sindaco
decreto n. _____ del ____/____/_____, di seguito denominato nel presente atto **“Comune”**

E

- _____ nato/a a _____ (____) il ____/____/_____,
residente a _____ via _____,
n. _____, C.F. _____, di seguito denominato nel presente atto
“Operatore Economico”, il quale interviene nella sua qualità di Legale Rappresentante della ditta
“_____”, C.F. _____
P.I. _____ con sede in _____ n.
_____ a _____ proprietario (oppure “locatario”,
“avente diritto”) dell'area oggetto dell'intervento di uso temporaneo, identificato catastalmente al
NCT di Porto Cesareo al foglio _____ p.lla _____ sub _____, con
destinazione _____ d'uso
_____ da vigente
P.U.G. comunale, giusta istanza acquisita al prot. comunale n. _____ del ____/____/2026;

PREMESSO

che l'art. 23 quater del DPR n. 380/2001, recante “Usi temporanei”, commi da 1 a 7 stabilisce:

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico;

2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

- a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
- b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
- c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
- d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

6. (omissis)

7. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.

Oggetto della presente convenzione

Oggetto della presente convenzione è l'iniziativa diretta alla realizzazione di aree di sosta temporanee a servizio degli utilizzatori delle attività turistico-ricreative e balneari del comune di Porto Cesareo nella stagione estiva.

Contenuti della presente convenzione

Sono quelli di cui all'art. 23 quater, comma 3, del d.p.r. n. 380/01, secondo cui *“l'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:*

- a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;*
- b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;*
- c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;*
- d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali”*

e pertanto sono quelli di cui al presente atto sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, secondo quanto previsto dal comma 7 dello stesso art. 23 quater, secondo cui: *“Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale”* per i casi, come quello in esame, in cui a tanto non possa provvedere la G.C. stante la mancata previa definizione dei criteri e indirizzi per l'attuazione dello stesso articolo 23 quater.

Tutto ciò premesso

TRA

il Comune di PORTO CESAREO (C.F. _____) - d'ora in avanti “COMUNE”
legalmente rappresentato da domiciliato per la carica in
..... che agisce in esecuzione della delibera n. del

E

Il sig / la sig.ra _____ in qualità di proprietario/a dell'area
..... d'ora in avanti “OPERATORE ECONOMICO”

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti tra il Comune di PORTO CESAREO E L'OPERATORE ECONOMICO in ordine alla attuazione dell'“Uso temporaneo” approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del ____/____/____ per l'area catastalmente identificata come segue:

L'allegato alla presente convenzione contiene la planimetria dell'area e l'allestimento per l'uso temporaneo come area sosta. L'allegato contiene inoltre la descrizione dello stato dei luoghi prima dell'inizio dell'uso temporaneo, l'attestazione delle condizioni di accessibilità all'area e la compatibilità con la presenza di eventuali vincoli secondo quanto disposto dalla presente.

Art. 1 - Valore delle premesse e degli allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Art. 2 – Uso temporaneo ammesso

È consentito, senza mutamento della destinazione d'uso dei suoli interessati, l'uso temporaneo per area di sosta di veicoli a motore dell'area identificata in premessa, per il perseguimento dell'interesse pubblico e generale meglio specificato nelle premesse.

Le aree dovranno essere utilizzate esclusivamente per le finalità concordate ed è vietato ogni diverso utilizzo.

L'uso temporaneo è ammesso per aree:

- non interessate da habitat e specie tutelati a livello comunitario;
- non interessate dalla presenza di ambienti umidi;
- non interessate dalla presenza di sistemi dunali.
- non interessate da ulteriori incompatibilità per le aree di sosta di cui alle previsioni del PPTR.

Il Comune di Porto Cesareo si impegna a vigilare sul corretto uso delle aree 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.

Art. 3 Durata dell'uso temporaneo

La durata della presente convenzione è improrogabilmente pari a giorni 180 decorrenti dalla sottoscrizione della stessa.

Nel caso in cui la convenzione venga integrata o modificata, le previsioni in ordine alla durata di cui al periodo che precede decorrono dalla prima sottoscrizione della convenzione.

Allo scadere della convenzione il proprietario si impegna al ripristino dello stato quo ante come da documentazione fotografica allegata alla presente.

Art. 4 Modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree

L'uso temporaneo delle aree oggetto della presente convenzione come parcheggi ad uso pubblico è soggetto alle seguenti regole e condizioni:

- **reversibilità dell'opera:** tale condizione descrive l'attitudine dell'intervento di non modificare in maniera irreversibile lo spazio naturale, mantenendone i caratteri ambientali e la possibilità di consentire il recupero dell'assetto originario conseguentemente alla cessazione dell'uso dell'area come parcheggio. La reversibilità dipende dalla assenza di modificazioni delle caratteristiche del suolo (in termini di composizione chimica, struttura e tessitura) che possono condizionare i valori di drenaggio, nonché dall'assenza di modificazioni idrologiche e cambiamenti della pendenza del terreno;
- **gestione della vegetazione all'interno dell'area:** operazione da effettuare solo mediante sfalcio o trinciatura, con il divieto di assoluto di pratiche di diserbo chimico;
- **durata dell'attività:** l'attività dovrà essere esercitata per massimo 180 giorni/anno comprensivi dell'avvio e della dismissione dell'area;
- **modalità di delimitazione dei settori e degli stalli:** esclusivamente mediante paletti e corde;

- **attuazione delle norme di prevenzione incendi connesse al numero di stalli presenti:** per i parcheggi autorizzati nei pressi di aree boscate, cespugliate o arborate, i gestori dovranno porre in essere misure di prevenzione antincendio (indicazione/ segnalazione delle vie di fuga, rimozione della vegetazione erbacea e della necromassa, rimozioni di rifiuti), misure di sorveglianza dedicate nonché disporre in loco di attrezzature idonee quali estintori, cisterne di acqua e simili necessari ad estinguere eventuali principi di incendio, prontamente utilizzabili. A tal fine l'area specificamente destinata a parcheggio dovrà essere circondata da una fascia di larghezza pari a 15 metri (interna all'area per la quale si chiede l'uso a parcheggio), realizzata come fascia tagliafuoco a protezione del sito per come stabilito dal Decreto 299 del Presidente della Regione Puglia del 25.05.2026 avente ad oggetto "Dichiarazione dello stato di grave pericolosità per gli incendi boschivi nell'anno 2026;

- **accessibilità universale;**

- **divieto di passaggio** di mezzi motorizzati in aree esterne ai viali di accesso ed alla zona adibita a sosta temporanea comprensiva di corsie, con particolare riferimento ad eventuali habitat di valore conservazionistico esistenti nelle aree adiacenti, il cui perimetro non dovrà essere in alcun modo modificato, né l'estensione ridotta in ragione dell'uso dell'area sosta.

L'uso temporaneo dell'area non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle aree ed è assicurato nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza. Detto uso non necessita di opere di urbanizzazione a ciò funzionali.

Art. 5 Variazioni in vigenza di convenzione e cessione parziale

È fatto divieto di cedere in tutto o in parte la convenzione a terzi o di stipulare eventuali sub-convenzioni, anche parziali, senza la preventiva autorizzazione del Comune.

Ogni variazione in vigenza di convenzione (che possa aver ad oggetto variazioni di uso, variazioni sostanziali di programma, variazione soggetti coinvolti, ecc.) deve essere condivisa con il Comune e deve essere funzionale agli obiettivi definiti dalla delibera.

Ogni atto aggiuntivo e ogni modificazione consentita alla presente convenzione dovranno essere approvati per iscritto dai medesimi sottoscrittori e costituiranno nuovo allegato alla presente.

Articolo 6 - Obblighi dell'Operatore Economico

L'Operatore Economico si impegna nei confronti del Comune al rispetto dei termini di durata previsti all'art. 3.

L'Operatore Economico si impegna:

- ad avviare l'esercizio delle attività solo ad avvenuta sottoscrizione della presente Convenzione, alla presentazione telematica dell'istanza ed all'acquisizione dei pareri necessari;
- alla cessazione dell'uso temporaneo allo scadere della presente convenzione, senza diritti ed indennizzi;
- a non realizzare opere edilizie, ad esclusione di quelle amovibili necessarie per l'espletamento delle attività e comunque a seguito di idonea procedura autorizzativa;
- ad effettuare tutte le opere per il ripristino dello status quo ante, una volta terminato il periodo di attività;
- a depositare una cauzione pari ad € 1.000,00 (euro mille/00) per ogni 50 posti auto, a garanzia degli eventuali interventi di ripristino non effettuati dall'operatore economico entro 20 (venti) giorni dalla scadenza dell'attività. Tale somma sarà restituita all'operatore economico qualora adempia puntualmente ai propri obblighi.
- in alternativa al deposito cauzione, impegnarsi a produrre nei 15 gg. lavorativi successivi, la polizza fidejussoria di pari importo, rilasciata da istituto bancario/assicurativo, che verrà svincolata con le medesime condizioni del deposito cauzionale. La polizza fideiussoria può essere rilasciata, come da art. 93 comma 3 del Codice dei contratti, da primari istituti di credito/imprese bancarie (imprese autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, in regola con il disposto della

legge 10 giugno 1982, n. 348) o compagnie/imprese assicurative (imprese autorizzate all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo n. 15 (cauzione) di cui all'art. 2, comma 3, del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982, n. 348) regolarmente iscritte all'albo IVASS – Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private, debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi, *“che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del Dlgs n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa”*. Non sono accettate clausole che impediscano, riducano, o condizionino la immediata escussione totale del premio di garanzia da parte del Comune. La polizza fideiussoria definitiva ha durata non inferiore alla conclusione dell'uso temporaneo compreso le attività di rimozione delle opere realizzate. In ogni caso la stessa dovrà essere rinnovata automaticamente alla scadenza, fino alla autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune con apposita nota scritta a seguito di verifica in sede di sopralluogo dell'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi. Le garanzie prestate dal fideiussore sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma cod. civ. e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod.civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ. Foro competente per eventuali controversie con il Comune è quello dell'autorità giudiziaria nelle cui giurisdizione rientra il Comune. Il Servizio competente in materia di contratti, verifica che l'originale della fideiussione/polizza assicurativa soddisfi i requisiti sopra elencati.

Rimane nella responsabilità del titolare dell'area sosta il controllo dei divieti contenuti nel Decreto 299 del Presidente della Regione Puglia del 25.05.2026 avente ad oggetto “Dichiarazione dello stato di grave pericolosità per gli incendi boschivi nell'anno 2026, ai sensi della L. 353/2000, della L.r. 38/2016 e della L.r. 53/2019”, con particolare riferimento al divieto di utilizzo di una fascia di 15 metri adiacenti le aree boscate.

L'Operatore Economico si impegna a comunicare preventivamente al Comune ogni sospensione dell'uso temporaneo e a provvedere al ripristino degli spazi allo scadere della presente convenzione.

Sono a carico dell'Operatore Economico 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. È soggetto altresì agli eventuali versamenti di canoni e/o tributi locali previsti dai regolamenti comunali vigenti in materia.

Articolo 7 - Compiti del Comune

Il Comune vigila sulla corretta e puntuale attuazione della presente Convenzione, verificando le informazioni fornite dall'Operatore Economico, effettuando sopralluoghi e verifiche in merito ai lavori e alle attività svolte.

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

Art. 8 – Tutela della salute e sicurezza

Le opere e/o le installazioni tutte previste nella presente proposta saranno realizzate a norma di legge al fine di garantire la sicurezza e incolumità dei fruitori.

Articolo 9 - Causa di decadenza della convenzione

Il Comune si riserva la facoltà di far eseguire in qualsiasi momento e durante tutto l'uso temporaneo visite di controllo al fine di accertare la rispondenza delle attività svolte rispetto a quelle effettivamente concesse.

In caso di inadempimento, come di seguito definito, e constatato lo stesso, il Comune provvede a diffidare per iscritto l'Operatore Economico a adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a 10 giorni.

Decorso inutilmente tale termine, la convenzione si intenderà risolta ipso iure, ai sensi dell'art. 1454 c.c. e l'Ente escuterà la polizza, secondo le modalità ivi riportate, ferma la facoltà di agire in via risarcitoria verso l'Operatore Economico per il maggior danno o, in ogni caso, per tutti i danni sofferti nell'ipotesi di diniego, fondato o meno, del garante alla richiesta di escussione.

Costituisce inadempimento e quindi motivo di decadenza della convenzione ed escussione anche parziale delle fidejussioni, l'inosservanza di quanto statuito nella presente convenzione.

Inoltre, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, il Comune dichiara di voler avvalersi della clausola risolutiva espressa, nei seguenti casi:

1. la commissione dei reati previsti dall'art. 94 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. da parte dell'Operatore Economico, previa escussione delle garanzie;
2. l'adozione, ai sensi del D Lgs. n. 159/2011, di misure di prevenzione personali o patrimoniali, oppure di informazione antimafia interdittiva dell'Operatore Economico.

La dichiarazione di risoluzione, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti per effetto della convenzione, determinerà l'escussione delle garanzie fideiussorie, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Articolo 10 - Recesso del Comune

Il Comune ha facoltà di recedere dal presente atto a suo insindacabile giudizio, previa comunicazione scritta con preavviso di 10 giorni. In tale ipotesi il presente atto cessa di produrre effetti, l'Operatore Economico procederà al ripristino dell'area, senza diritto ad indennizzi di sorta.

Articolo 11 - Spese e registrazione

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Operatore Economico e suoi eventuali aventi causa.

La presente Convenzione è redatta in forma di scrittura privata semplice sottoscritta e soggetta a registrazione in caso d'uso, con anticipo della relativa spesa a carico del richiedente.

Riguardando la Convenzione prestazioni di servizi da parte di imprenditore nell'esercizio di impresa, la stessa rientra nel regime impositivo sul valore aggiunto, ed in conseguenza è soggetta all'imposta fissa di registro ai sensi di legge.

Articolo 12 – Dichiarazioni

L'Operatore Economico dichiara:

- che non sussistono condizioni di incapacità a contrarre con la P.A. ai sensi della normativa vigente;
- di non aver dato luogo o partecipato a frode o collusione con il personale appartenente all'organizzazione del Comune ovvero con terzi;
- di non versare in stato di conclamata insolvenza, di non essere intervenuta sentenza dichiarativa di fallimento o convocazione dell'assemblea dei soci della società per deliberarne la liquidazione o scioglimento.

L'Operatore Economico dichiara, inoltre, di essere in regola con la vigente normativa antimafia.

Il Comune si riserva la facoltà della verifica documentale della già menzionata dichiarazione.

Articolo 13 - Elezione di Domicilio

Agli effetti della presente Convenzione, l'operatore economico elegge domicilio in.....

Eventuali modifiche del suddetto domicilio dovranno essere comunicate per iscritto ed avranno effetto a decorrere dalla intervenuta ricezione della relativa comunicazione.

Art. 14 – Risoluzione delle controversie

Il Comune e l'Operatore Economico unitamente definiscono che qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti nell'interpretazione e nella attuazione della presente Convenzione verrà demandata alla magistratura competente, restando espressamente escluso, per volontà delle parti, il ricorso a procedure arbitrali. Per ogni controversia è comunque competente il Foro di Lecce.

Articolo 15 - Trattamento dei dati personali

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Porto Cesareo e, relativamente agli adempimenti inerenti alla presente Convenzione, il "Responsabile" del suddetto trattamento è, in qualità di

Per ogni altra disposizione si osserva quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 (GDPR).

Articolo 16 - 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. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

Letto, condiviso e sottoscritto.

Il COMUNE _____

L'OPERATORE ECONOMICO in qualità di Legale Rappresentante della ditta "....."
Sig.
