

## **SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI STRESA ED IL CONSORZIO GIARDINO ALPINIA PER LA GESTIONE IMMOBILE E RELATIVO TERRENO DI PERTINENZA, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI STRESA IN FRAZIONE ALPINO.**

Premesso che il comune di Stresa, con atto rep. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha acquisito la proprietà dei seguenti immobili:

- Fabbricato censito al NCEU del comune di Stresa al foglio n. 9, particella n. 372. Cat.A/3, classe 2 consistenza n. 4 vani;
- Terreno censito al NCT del Comune di Stresa al foglio 9, particella n.272, qualità prato, classe 3, superficie di 1.960,00 mq;

Evidenziato che gli immobili di cui sopra, sono ubicati all'interno dell'Orto Botanico denominato "Giardino Alpinia", la cui gestione del medesimo è affidata ad un Consorzio tra Enti Locali ai sensi dell'art. 31 del TUEL, (Consorzio gestione Giardino Alpinia) avente sede legale presso il Comune di Stresa, in Piazza Giacomo Matteotti, 6.

Considerato che il Consorzio Giardino Alpinia, è interessato alla gestione dell'immobile, in quanto lo stesso:

- 1) Gestisce dalla sua prima costituzione (anno 1934) altre proprietà del Comune di Stresa (terreni e strutture all'interno dell'Orto botanico);
- 2) Ha la necessità di disporre di un centro visite del Giardino Botanico, all'interno del quale collocare un Museo con Centro multimediale didattico, ed un locale di ristoro visitatori, con libri, gadget, prodotti locali e materiale promozionale);
- 3) Ha la capacità economica, derivante dai proventi degli ingressi, ed è in grado di sostenere la ristrutturazione e gestione dell'immobile;
- 4) Ha investito negli ultimi cinque anni la maggiorparte dei proventi degli ingressi, con l'aggiunta di contributi regionali e comunitari, su specifici bandi, per il rifacimento di tutta la viabilità e dei servizi igienici, migliorandone la fruibilità al pubblico, valorizzando pertanto le proprietà comunali affidate.

Posto che, alla luce dei presupposti sopra elencati, è intenzione del Comune di Stresa, affidare la gestione dei suddetti immobili al Consorzio, per un congruo numero di anni (venti), così da consentire al consorzio medesimo di poter effettuare gli investimenti e sviluppare l'orto botanico Alpinia, nel rispetto del proprio indirizzo statutario;

TRA

il Comune di Stresa (Codice Fiscale 00201600038), di seguito Comune, rappresentato dal sindaco pro tempore, Cav. Giuseppe Bottini, nato a Lonate Pozzolo (VA) il 19/03/1946;

E

Il Consorzio Gestione Giardino Alpinia (Codice Fiscale 9000170036), di seguito, Consorzio, rappresentato dal Presidente pro tempore, Prof. Alberto Galli, nato a Premosello, il 04/03/1939;

Si conviene e si stipula quanto segue:

### **Art. 1**

#### **OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Oggetto della presente convenzione sono i seguenti immobili di proprietà comunale, siti in Frazione Alpino, in Comune di Stresa (VB) nella omonima località e così identificati:

- Fabbricato censito al NCEU del comune di Stresa al foglio n. 9, particella n. 372. Cat.A/3, classe 2 consistenza n. 4 vani;
- Terreno censito al NCT del Comune di Stresa al foglio 9, particella n.272, qualità prato, classe 3, superficie di 1.960,00 mq;

Destinazione del fabbricato: l'immobile oggetto della presente convenzione dovrà essere destinato ad attività dell'Orto botanico, laboratorio di educazione ambientale, Museo con Centro multimediale didattico, ed un locale di ristoro visitatori, con libri, gadget, prodotti locali e materiale promozionale);

Si precisa che allo stato attuale l'immobile desta in condizioni di degrado strutturale e necessita di interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento alla destinazione per il quale viene affidato in gestione, al Consorzio.

### **Art. 2**

#### **CONSEGNA DEL BENE OGGETTO DI CONVENZIONE ED IMPEGNI DEL CONSORZIO**

L'immobile è consegnato dal Comune al Consorzio, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti.

Entro 3 mesi dalla consegna, decorrente dalla firma della presente convenzione, il Consorzio provvederà a trasmettere al Comune, un progetto definitivo di ristrutturazione ed adeguamento dell'immobile, per la sua approvazione ed autorizzazione dei lavori.

Entro anni uno dall'approvazione del progetto esecutivo, il Consorzio provvederà all'affidamento ed esecuzione dei lavori. Questi ultimi, tenuto presente che il Consorzio finanzia i lavori con fondi propri, potranno essere realizzati anche per lotti funzionali, con la conclusione degli stessi entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione.

### **Art. 3**

#### **DURATA DELLA CONVENZIONE**

La durata della convenzione è fissata in anni 20 decorrenti dalla data della sottoscrizione. Non è ammesso il rinnovo tacito.

Alla scadenza, il bene immobile con le opere di urbanizzazione a servizio dello stesso, compreso di arredi ed attrezzature, sarà restituito alla piena disponibilità del Comune, libero da persone e cose, in buono stato manutentivo fatto salvo il normale degrado d'uso, senza necessità di preventivo atto di disdetta.

Nessun indennizzo o rimborso, per alcuna ragione o motivo, verrà riconosciuto al Consorzio all'atto della riconsegna.

#### **Art. 4**

### **ONERI PER LA RISTRUTTURAZIONE ADEGUAMENTO E GESTIONE**

I costi di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, nonché i costi di gestione (Oneri, Tasse, imposte e utenze), sono a carico del Consorzio. Nessun onere potrà essere posto a carico del Comune di Stresa. Il Consorzio è autorizzato dal comune proprietario a partecipare a bandi e/o finanziamenti specifici per la manutenzione del fabbricato.

#### **Art. 5**

### **GESTIONE DELL'IMMOBILE**

Terminati i lavori di ristrutturazione ed adeguamento dell'immobile, il Consorzio provvederà mediante procedura ad evidenza pubblica, con offerta al rialzo sull'importo stabilito a base di gara, di comune accordo tra enti, ad individuare un gestore, imprenditore privato. Tutti i proventi derivanti dalla gestione dell'immobile dovranno essere investiti, a cura del consorzio, per il miglioramento dell'Orto botanico Alpina.

#### **Art. 6**

### **OBBLIGHI DEL CONSORZIO**

Il consorzio sarà tenuto a custodire, utilizzare e conservare l'immobile con la diligenza e la cura del buon padre di famiglia unicamente per le finalità che hanno determinato la stipula della presente convenzione.

Rimangono inoltre a carico del consorzio la richiesta e l'ottenimento di tutti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta, l'agibilità, le autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, e per la realizzazione delle varie attività previste dal progetto presentato ed approvato.

In ogni caso, l'assegnazione dell'immobile non costituisce impegno al rilascio automatico delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine, il consorzio non potrà avanzare pretese patrimoniali di qualsiasi tipo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario ecc. che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto, atteso che il costo di detti interventi dovrà essere integralmente ed esclusivamente sostenuto dal consorzio medesimo.

Al termine del primo triennio di attività dell'immobile e successivamente con cadenza biennale, il Consorzio dovrà presentare al Comune un report riepilogativo sull'andamento dell'attività svolta e sugli obiettivi raggiunti in termini di investimenti. Tale report viene illustrato in sede di Assemblea consortile, posto che il Comune di Stresa è ampiamente rappresentato nella stessa.

Il consorzio, direttamente o indirettamente è tenuto a promuovere ed a favorire iniziative di interesse turistico, culturale e sociale al fine di incrementare le attività di educazione ambientale all'interno dell'area, valorizzare il territorio nel suo aspetto naturalistico-ambientale, storico, culturale ed archeologico.

Alla scadenza della convenzione, il bene, con tutte le opere eseguite, dovrà essere riconsegnato nel pieno possesso del proprietario senza alcun obbligo d'indennità, ovvero rimborso a carico dell'Amministrazione comunale.

Le opere realizzate si intenderanno acquisite al patrimonio del Comune di Stresa, salvo il diritto dell'Amministrazione di chiedere il ripristino dello *status quo ante*, a cura e spese del concessionario, in caso di interventi non autorizzati.

Il Consorzio risponderà di tutti i danni causati all'immobile o ai terzi frequentatori, nel corso della concessione, nonché di quelli che risulteranno all'atto della riconsegna del bene.

Il Comune si riserva la facoltà di verificare, con ispezioni periodiche ad opera di personale qualificato, debitamente autorizzato, il diligente adempimento delle obbligazioni poste a carico del consorzio e, in particolare, il rispetto della destinazione del bene; in difetto potrà procedere, nei modi e nei tempi indicati nella presente convenzione, alla declaratoria di decadenza dalla convenzione.

#### **Art. 7**

### **REVOCA/DECADENZA DELLA CONVENZIONE**

Il mancato rispetto degli obblighi stabiliti dalla presente convenzione da parte del consorzio, comporterà la decadenza.

Il Comune potrà pronunciare la decadenza dalla convenzione, oltre che nelle ipotesi espressamente previste negli articoli precedenti e successivi a seguito dell'accertamento di uno dei seguenti casi:

- a) qualora il concessionario non avvii le attività per la realizzazione del progetto entro il termine di 3 mesi dalla consegna dell'immobile;
- b) qualora il concessionario non destini l'immobile alla realizzazione del progetto autorizzato;
- c) qualora il concessionario non rispetti uno o più obblighi indicati nella presente convenzione.

La revoca della convenzione potrà avvenire per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della stipula o per una nuova valutazione dell'interesse pubblico. Sono fatte salve, in ogni caso, le ipotesi di revoca e di recesso espressamente previste dalla legge.

#### **Art. 8**

### **DIRITTO DI PRELAZIONE**

Il consorzio ha diritto di prelazione in caso di nuova convenzione laddove lo stesso abbia effettivamente realizzato, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, una valorizzazione del territorio sul piano naturalistico, paesaggistico nonché dei prodotti del territorio.

## **Art. 9 OPERE, ADDIZIONI E MIGLIORIE**

Il consorzio si assume l'obbligazione di realizzare a proprie spese tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria e di adeguamento agli scopi ed obiettivi della presente convenzione.

Sono poste a cura e spese del consorzio le eventuali autorizzazioni/certificazioni richieste dalla normativa vigente per l'esercizio delle attività rientranti nella convenzione.

Non potranno essere realizzate opere da parte del consorzio, in assenza di preventiva autorizzazione da parte della Amministrazione comunale e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie, ambientali. Qualunque violazione dei suddetti obblighi, comporterà la decadenza di diritto della convenzione.

Tutte le opere realizzate nei locali oggetto della presente convenzione e regolarmente autorizzate, sono acquisite in proprietà dalla Amministrazione comunale fin dal momento della loro esecuzione, senza che il Comune sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo, ai sensi dell'art. 934 del Codice civile.

Il comune si riserva la facoltà di far rimuovere al concessionario eventuali opere non autorizzate, senza che la medesima sia tenuta a corrispondere indennità di sorta.

Resta a carico del comune ogni onere relativo all'accatastamento, ove necessario.

## **Art. 10 ASSICURAZIONI**

Il consorzio si impegna a stipulare una idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso l'unità immobiliare, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente l'Ente comunale da ogni responsabilità.

Il consorzio si impegna, inoltre, a stipulare, per tutta la durata della presente convenzione, una polizza assicurativa per la conservazione dell'immobile e di ogni eventuale bene mobile di proprietà del Comune contro i rischi da danneggiamento derivanti da incendio, eventi atmosferici e atti vandalici.

Il consorzio all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia delle polizze, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Comune di tutte le quietanze successive.

## **Art. 11 RESPONSABILITÀ**

Il consorzio è costituito custode e consegnatario dell'immobile dato in convenzione ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi, manlevando l'Ente concedente da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ..

**Art. 12**  
**ACCERTAMENTI**

I dipendenti del Comune potranno accedere, previo avviso anche telefonico inoltrato al consorzio, all'immobile dato in convenzione per accertamenti ed operazioni da effettuare nell'interesse del Comune stesso.

**Art. 13**  
**RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Al termine della convenzione, il consorzio dovrà restituire l'immobile all'Ente comunale in buono stato d'uso e di manutenzione, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti realizzati, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Stresa.

**Art. 14**  
**SPESE E REGISTRAZIONE**

Le spese connesse alla eventuale registrazione della presente convenzione e quelle per gli oneri accessori sono ad esclusivo carico del consorzio.

\* \* \* \* \*

Letto, confermato e sottoscritto, Stresa li \_\_\_\_\_

Comune di Stresa – Cav. Giuseppe Bottini

Consorzio Gestione giardino Alpinia – Prof. Alberto Galli