

COMUNE DI OGGIONO

Provincia di Lecco

REX SUPERMERCATI S.p.A.

REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA
DI VENDITA IN SOSTITUZIONE DELL'ESISTENTE
CON CONTESTUALE ESECUZIONE DI OPERA
PUBBLICA E PERMUTA DI AREE.

(art.97 L.R. n°12/2005-D.P.R. 447/98-D.C.C. n°67 del 13/12/2010)

SCHEMA DI CONVENZIONE

N. _____ di Rep. N. _____ di Racc.

SCHEMA DI CONVENZIONE tra

Il Comune di Oggiono e la **società Rex Supermercati S.p.A.** per l'attuazione dell'intervento edilizio sulle aree poste tra le vie Papa Giovanni XXIII, Milano, Donatori del Sangue e Kennedy, in variante al Piano Regolatore Generale comunale vigente approvato ai sensi dell'art. 97 della Legge Regionale n. 12/2005 e sue modificazioni e integrazioni

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2011 (duemilaundici), il giorno _____ (_____) del mese di _____ in Oggiono, presso gli Uffici comunali di Oggiono, Via _____.

Avanti a me Dott. _____ Notaio in _____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____ sono comparsi i signori:

– _____ nato a _____ (Prov. _____) il _____, residente per la carica a Oggiono, nel suddetto Palazzo Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto, nella sua qualità di _____ pro-tempore del Comune di Oggiono (cod. fisc. 005 666 901 37), di seguito indicato come "**Comune**",

e

– _____ nato/a a _____ (Prov. _____) il _____, residente a _____ (Prov. ____) in via _____ al n. _____ il/la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di _____ della società Rex Supermercati S.p.A., (cod. fisc. e p. iva 024 404 601 33) , con sede legale in Erba, Corso XXV Aprile n. 167/b iscritta al Registro delle Imprese di Como al n. 02440460133, capitale sociale euro 2.040.000,00 in forza dei poteri conferitogli da _____, di seguito indicata come "**Operatore**"

Dell'identità personale dei comparenti, io _____ Notaio rogante, sono personalmente certo (_____ testimoni _____)

Premesso che

a) L' Operatore è proprietario delle aree e dell'edificio siti in Oggiono, ad angolo tra le vie Papa Giovanni XXIII e Milano, della superficie catastale complessiva di mq. 9742 indicati con colore rosso sul tipo catastale in scala 1:2000 che è allegato al presente atto sotto la lettera "A"; il tutto così come attualmente censito nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 mappali 692 e 4472 e nel Catasto Urbano al foglio 6 mappale 692 sub. 1.

b) Le aree anzidette sono pervenute in proprietà all'Operatore, in forza dell'atto di compravendita atto del 20/07/1988 n. 29575 di rep. Dott. Emma Elefante reg. a Desio il 29/07/1988 al n. 3292 II trascritto a Lecco il 16/02/1988 n. 7992/5866 – atto del 20/07/1988 n. 29574 di rep. Dott. Emma Elefante reg. a Desio il 28/07/1998 n. 3292 II – trascritto a Lecco il 16/02/1988 al n. 7992/5886 – atto del 02/03/1989 n. 85888 di rep. Dott. Pier Luigi Donegana reg. a Lecco il 17/03/1989 n. 915; l'immobile insistente sul mappale 692 è stato realizzato in forza dell'originaria C.E n. 99/89 dell'08.02.1990 e successivi provvedimenti edilizi e l'attività commerciale di media struttura di vendita ivi svolta è stata autorizzata con provvedimento n. 259 del 24.10.1991 del Comune di Oggiono.

c) Le aree di cui alla precedente premessa a) sono inserite nel P.R.G. vigente, come da tavola recante azzonamento allegata sotto la lettera "B" al presente atto, parte in zona omogenea D3 "*insediamenti prevalentemente commerciali*" e parte in zona omogenea F1 "*servizi per attrezzature di livello comunale*" a destinazione funzionale P "*parcheggi pubblici*", ai sensi rispettivamente degli artt. 49 e 32.5 delle N.T.A. del P.R.G..

d) Il Comune è proprietario delle aree site in Oggiono, ad angolo tra le vie Kennedy e Donatori del Sangue, della superficie catastale complessiva di mq. 9920, indicate con colore azzurro sul tipo catastale in scala 1:2000 che è allegato al presente atto sotto la lettera "A"; il tutto così come attualmente censito nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 mappali 677, 3227, 3228, 4776, 5736, 5737, 5738, 5739, 5740, 5741, 5747, 5748 e parte 5771.

e) Le aree di cui alla precedente premessa d) sono inserite nel P.R.G vigente,

come da tavola recante azzonamento allegata sotto la lettera “B” al presente atto, in zona omogenea F2 “*servizi e attrezzature di livello sovracomunale*” parte a destinazione funzionale AA “*per attrezzature culturali e sociali, assistenziali e sanitarie*” , parte a destinazione funzionale AI “*per attrezzature istituzionali ed amministrative*”, ai sensi dell’articolo 33 delle N.T.A. del P.R.G.*, e nuovi allineamenti stradali.*

f) Le aree di proprietà comunale sopra indicate, fatta eccezione per la porzione di 78 mq. da stralciare dal mappale 5771 nonché del mappale 5736, sono gravate da diritto novantennale di superficie sotterraneo a favore dell’Operatore per la realizzazione di 6.500 mq. di parcheggi interrati, disciplinato con atto di transazione sottoscritto tra le parti in data 14.05.2009 Rep. 3497, e relativa convenzione a rogito Dott. Notaio Pierluigi Donegana del 03.06.2009, registrato al Rep. n. 197794, Racc. n. 37982, modificativa di precedente convenzione stipulata in data 4.03.2003 tra il Comune ed il dante causa dell’Operatore (Tornado Gest s.r.l.).

Con la sottoscrizione degli atti suddetti l’Operatore si è tra l’altro impegnato a realizzare sulle aree comunali sopra descritte strutture di interesse pubblico.

Detta convenzione risulta ancora operante tra le parti.

g) Il Comune è altresì proprietario dell’area sita in Oggiono, tra le vie Kennedy e Donatori del Sangue, della superficie catastale di mq. 450 (quattrocentocinquanta), perimetrata con colore giallo sul tipo catastale in scala 1:2000 che è allegato al presente atto sotto la lettera “A”; il tutto così come attualmente censito nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio n. 9 mappale 5735.

h) L’area di cui alla precedente premessa g) è inserita nel P.R.G vigente in zona omogenea F2 “*servizi e attrezzature di livello sovracomunale*” a destinazione funzionale AI “*per attrezzature istituzionali ed amministrative*” ai sensi dell’articolo 33 delle N.T.A. del P.R.G.

i) Le aree tutte sopra descritte non sono soggette a vincolo dei beni culturali né a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e non sono incluse nel perimetro di parchi e riserve naturali già delimitati da legge regionale o

statale.

j) L'Operatore ha, allo stato, necessità di rendere funzionale l'esistente struttura di vendita che, per la sua vetustà, non è più in grado di soddisfare né le esigenze aziendali, né quelle dei consumatori. In particolare la media struttura di vendita esistente risulta carente di parcheggi, nonché insoddisfacente sia per quanto attiene agli accessi per il carico e scarico, sia per quanto concerne gli spazi per la lavorazione dei prodotti alimentari e l'accoglienza dei clienti.

k) Le aree di proprietà comunale, sulle quali l'Operatore gode attualmente di diritto novantennale di superficie sotterraneo, stante la loro posizione, si presentano come le più idonee ad ospitare la nuova media struttura di vendita sostitutiva di quella esistente, in quanto meglio localizzate rispetto all'area su cui attualmente insiste la media struttura di vendita.

l) Allo stesso modo, l'area su cui attualmente insiste la media struttura di vendita di proprietà dell'Operatore si rileva più idonea ad ospitare strutture pubbliche, in quanto più prossima al centro storico e meglio raccordata con le infrastrutture urbanizzate già presenti sul territorio.

m) In seguito ad un approfondito confronto, le parti hanno convenuto per soddisfare le esigenze e gli interessi reciproci di sviluppare sulle aree indicate nei precedenti punti a) d) e g) un intervento edilizio unitario.

n) In data …… prot. n. ……..l'Operatore, per soddisfare le esigenze di cui al precedente punto m), ha presentato, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e dell'art. 97 della L.R. n. 12/2005, allo Sportello Unico per le attività produttive del Comune una proposta di intervento in variante al PRG vigente.

o) L'intervento proposto prevede sinteticamente:

- il recupero della volumetria dell'esistente struttura commerciale di proprietà dell'Operatore, attraverso la sua demolizione e ricostruzione su diverso sedime;

- la realizzazione di opere pubbliche e servizi funzionali, facenti parte della cosiddetta "*Cittadella comunale*";

- la realizzazione di parcheggi a servizio della Caserma dei Carabinieri adiacente al perimetro nord dell'ambito di intervento.

p) Al fine di poter realizzare l'intervento sopra descritto, è stata prevista la permuta di alcune aree tra le due proprietà, in conformità a quanto stabilito con delibera C.C. n. 67 del 13.12.2010.

q) l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata ha riscontrato la non conformità del progetto al PRG vigente e, conseguentemente, rigettato l'istanza, ha verificato ricorrere i presupposti di cui all'art. 5 comma 1 del D.P.R. n. 447/1998.

r) La Conferenza di Servizi convocata ai sensi del combinato disposto degli art. 97 della L.R. n. 12/2005 e art. 4 del D.P.R. 447/1998 si è conclusa con esito positivo in data …….;.

s) Il Consiglio Comunale di Oggiono ha approvato la variante al P.R.G. vigente, finalizzata all'attuazione del progetto presentato ai sensi del combinato disposto degli artt. 97 L. 12/05 e 4 D.P.R. n. 447/98, con deliberazione n. …….. del ……..

Tutto ciò premesso, le parti sottoscrivono il presente atto, con il quale

convengono e stipulano quanto segue

Articolo 1

Disposizioni preliminari ed allegati alla Convenzione

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

2. L'Operatore si impegna, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a dare attuazione all'intervento edilizio proposto in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni contenute nella presente convenzione e nelle tavole ed elaborati alla stessa allegati, che sono indicati al successivo articolo 2.

In caso di incongruenza o difformità tra la presente convenzione e gli elaborati, come in seguito elencati, prevale la convenzione.

3. Qualora all'Operatore dovessero subentrare altri soggetti, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro e con l'Operatore per tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione, sino a che non si abbiano

integralmente a sostituire all'Operatore nelle garanzie fideiussorie di cui al successivo articolo 10.

4. La durata della presente convenzione è fissata in 10 (dieci) anni dalla stipula della stessa.

L'Operatore si impegna a stipulare la presente convenzione entro e non oltre 90 giorni dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante al PRG di cui al punto s) delle premesse. Decorso infruttuosamente detto termine cesseranno di avere efficacia gli effetti della variante urbanistica sopracitata.

5. Il permesso di costruire relativo all'intervento privato ed alle opere di urbanizzazione ad esso funzionali verrà rilasciato entro 10 giorni dalla stipula della presente convenzione. Per quanto riguarda le altre opere di urbanizzazione, previste in convenzione, le stesse saranno autorizzate con l'approvazione del relativo progetto edilizio, secondo la vigente procedura riguardante l'approvazione di opere pubbliche.

6. Con la sottoscrizione del presente atto vengono meno tutte le pattuizioni precedentemente intervenute tra le parti inerenti le aree poste nell'ambito di intervento, ed in particolare quanto stipulato con l'atto di transazione del 14.05.2009 e con la convenzione del 03.06.2009, Rep. n. 197794, Racc. n. 37982 di cui in premessa. Conseguentemente il Comune provvederà a restituire la fideiussione a suo tempo versata dall'Operatore a garanzia dell'esatto adempimento della convenzione e transazione sopracitate.

Articolo 2

Allegati alla convenzione

1. Alla presente convenzione vengono allegati i seguenti elaborati:

Allegato	***titolo***	***numero tavola***
A	***Individuazione catastale delle proprieta'***	***Tav 01***
B	***Individuazione proprietà nel PRG vigente***	***Tav 02***
C	***Planimetria individuazione dei lotti***	***Tav 03***

D	***Perizia giurata***	
E	***Planimetria generale – Progetto Rex lotto A***	***Tav 07***
F	***Calcoli planivolumetrici e verifica superficie drenante Rex lotto A***	***Tav 08***
G	***Pianta piano interrato Rex lotto A***	***Tav 09***
H	***Pianta piano terreno Rex lotto A***	***Tav 10***
I	***Pianta piano copertura Rex lotto A***	***Tav 11***
L	***Prospetti Rex lotto A***	***Tav 12***
M	***Sezioni Rex lotto A***	***Tav 13***
N	***Particolari costruttivi Rex lotto A***	***Tav 14***
O	***Relazione generale Rex lotto A***	***Tav 17***
P	***Computo metrico estimativo e quadro economico opere di urbanizzazione Rex lotto A***	***Tav 19***
Q	***Strade e parcheggi – planimetria Opere in progetto Rex lotto A***	***Tav 20***
R	***Opere di fognatura - planimetria Rex lotto A***	***Tav 23***
S	***Impianti di illuminazione – planimetria generale e particolari costruttivi Rex lotto A***	***Tav 25***
A/1	***Progetto preliminare Relazione tecnico illustrativa Cittadella lotto B***	
B/1	***Progetto preliminare Stima di massima dei costi Cittadella lotto B***	
C/1	***Progetto preliminare inquadramento Cittadella lotto B***	***Tav 01***
D/1	***Progetto preliminare Planimetria generale Cittadella lotto B***	***Tav 02***

E/1	***Progetto preliminare Piante quotate Cittadella lotto B***	***Tav 03***
F/1	***Progetto preliminare Piante quotate Cittadella lotto B***	***Tav 04***
G/1	***Progetto preliminare Piante quotate Cittadella lotto B***	***Tav 05***
H/1	***Progetto preliminare Prospetti - sezioni Cittadella lotto B***	***Tav 06***
I/1	***Progetto preliminare Prospetti - sezioni Cittadella lotto B***	***Tav 07***
L/1	***Progetto preliminare Prospetti - sezioni Cittadella lotto B***	***Tav 08***
M/1	***Progetto preliminare Pianta-prospetti-sezione edificio accessorio Cittadella lotto B***	***Tav 09***
N/1	***Progetto preliminare Piante arredate Cittadella lotto B***	***Tav 10***
P/1	***Progetto preliminare Piante arredate Cittadella lotto B***	***Tav 11***
Q/1	***Progetto preliminare Piante arredate Cittadella lotto B***	***Tav 12***

Articolo 3

Permuta di aree

1. Al fine di dare attuazione all'intervento edificatorio di cui trattasi l'Operatore, con la sottoscrizione del presente atto, si impegna a cedere in permuta al Comune, il quale si impegna ad accettare, le aree corrispondenti al comparto 1, individuate graficamente con perimetrazione di colore rosso nell'allegato "C" alla presente convenzione, aventi una superficie di circa mq. 6.079,47 ad eccezione dell'area del suddetto comparto occupata dal sedime dell'esistente cabina Enel di circa mq. 40,90 parte di proprietà Enel, parte di proprietà dell'Operatore.

2. L'Operatore dichiara e garantisce che le aree oggetto di cessione indicate al comma precedente sono di sua proprietà e saranno all'atto della cessione al Comune libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, da affitti, da occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli di ogni specie pregiudizievoli per il Comune ed altresì da obblighi di natura personale a favore di terzi quali in particolare locazioni o affittanze, ivi comprese le condizioni di usucapione, il tutto fatta eccezione per la servitù in essere con la società Enel (atto a rogito Notaio Donegana Pierluigi del 03.05.91 – 28.05.91 n. 109452/110177 reg. a Lecco il 07.06.91 al n. 1683 nonché per la servitù di allacciamento, all'esistente cabina Enel, dell'edificio realizzando sul comparto 2a.

3. Le parti danno atto che sul suolo del comparto 1 insiste un edificio avente una slp totale di mq. 4.446,79 (PI mq. 2.154,44 - PT mq. 1.958,73 – PI mq. 344,25) ed un volume fuori terra di mc. 7948,00, a destinazione commerciale, che attualmente è sede di una media struttura di vendita (superficie di vendita mq. 1490) L'intero edificio verrà demolito e l'area bonificata a cura e spese dell'Operatore così come previsto al successivo comma 7.

4. Per propria parte il Comune, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, cede in permuta all'Operatore, che accetta, le aree di sua proprietà corrispondenti al comparto 2a, individuate graficamente nella planimetria catastale allegata sotto la lettera A con perimetrazione di colore azzurro, aventi una superficie catastale complessiva di circa mq. 9920,00.

L'Operatore provvederà ad effettuare le indagini preliminari delle aree suddette per escludere il superamento delle C.S.C. del sito. Nell'ipotesi che dette soglie risultassero superate, la predisposizione del piano di caratterizzazione, del progetto di bonifica e la bonifica dell'area medesima, verranno effettuati dall'Operatore a spese del Comune. In tale caso con apposita delibera di Giunta Comunale da approvarsi entro e non oltre 30 giorni dall'avvenuta approvazione del progetto di bonifica, verranno individuate le opere di cui all'art. 8 della presente convenzione che non

dovranno essere più realizzate, a compensazione di tutti i costi che l'Operatore dovrà sopportare per la bonifica del comparto 1 e di cui lo stesso fornirà puntuale documentazione.

5. Le aree del comparto 2b, aventi una superficie reale di mq. 3.662,53 ed individuate graficamente con perimetrazione color verde nella planimetria allegata alla convenzione sotto la lettera "C", sono e restano di proprietà dell'Operatore. Dette aree non sono dunque oggetto di permuta tra le parti e dovranno essere stralciate con tipo di frazionamento a cura e spese dell'Operatore.

L'area corrispondente al mappale 5735 di cui alla premessa g) della presente convenzione individuata graficamente nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "A" con perimetrazione di colore giallo è e resta di proprietà del Comune e verrà utilizzata per la realizzazione di parcheggi a servizio dell'attigua caserma, così come definito dal successivo art. 6.

6. Per effetto della variante al P.R.G. a conclusione della procedura di Sportello Unico, le aree del comparto 2a assumono destinazione commerciale e su di esse, unitamente al comparto 2b, è consentita la realizzazione di una slp complessiva di mq 4.000,00.

7. Le parti danno atto che la cessione in permuta delle aree del comparto 1 al Comune sarà perfezionata entro 90 giorni dall'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico locale, PGT, che ne varierà la destinazione urbanistica in area per servizi pubblici e comunque subordinatamente alla demolizione dell'edificio su di esse insistente ed alla compiuta bonifica del suolo dell'intero comparto 1, per finalità di utilizzazione pubblica.

Decorso infruttuosamente il termine fissato per la cessione al Comune del comparto 1, ovverosia inosservati gli obblighi di demolizione e bonifica previsti nel termine di 24 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, la permuta si intende non perfezionata e non perfezionabile, con conseguente facoltà per il Comune di richiedere ed ottenere la retrocessione del comparto 2a, previa demolizione di quanto eventualmente ivi edificato, a spese dell'Operatore, escutendo se necessario la fideiussione, di cui al successivo

articolo 10, all'uopo prestata dall'Operatore. In tal caso, contestualmente alla retrocessione, cessano di avere efficacia gli effetti della variante al P.R.G.

I termini tutti di cui al presente comma possono essere prorogati previo accordo delle parti.

8. Nel caso indicato al precedente comma, di mancato perfezionamento della permuta delle aree indicate per inadempimento dell'Operatore, lo stesso corrisponderà a titolo di indennizzo al Comune, entro 30 giorni da formale richiesta, la somma di Euro 200.000,00.

9. Ai fini della permuta di cui al presente articolo le parti danno atto che le aree del comparto 1, pari a circa mq. 6.038,57 compreso della deduzione dell'area cabina enel, secondo la perizia allegata alla presente convenzione sotto la lettera "D", hanno un valore di Euro 1.911.250,00 mentre le aree di cui al comparto 2a ed i diritti edificatori pari a mq 9920 secondo la perizia di cui in premessa ed allegata alla presente convenzione sotto la lettera "D" hanno un valore di Euro 2.296.000,00.

10. Le parti danno atto che il valore delle aree e dei diritti edificatori in cessione dal Comune all'Operatore è superiore rispetto a quello delle aree in cessione dall'Operatore al Comune.

Per tale ragione la differenza di valore, pari a Euro 384.750,00 verrà corrisposta dall'Operatore al Comune mediante la realizzazione di opere del medesimo importo. Tali opere sono indicate al successivo articolo 8.

L'Operatore si obbliga a propria cura e spese al frazionamento ed alla volturazione catastale delle aree in permuta dando al Comune la dimostrazione dell'avvenuta presentazione della domanda mediante consegna della relativa ricevuta all'Ufficio Edilizia e Territorio.

Articolo 4

Intervento Edilizio Privato

1. L'Operatore si impegna a dare attuazione all'Intervento edilizio privato sulle aree perimetrate con colore azzuro e verde nella planimetria catastale allegata alla presente convenzione alla lettera "C" corrispondenti al comparto 2 (a e b), realizzando un unico immobile avente una s.l.p. (superficie lorda di

pavimento) complessiva pari a mq. 4.000,00 destinazione commerciale di cui mq. 1.500 di slp di vendita.

2. L'Operatore si impegna a dare inizio ai lavori previsti nel comparto 2a, entro quattro mesi dal rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 1 punto 5, salvo proroga del termine suddetto, nell'ipotesi che la necessità di bonifica non consenta il rispetto dello stesso. Decorso infruttuosamente detto termine, il Sindaco dichiarerà l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

L'edificio privato dovrà essere completato entro 18 mesi dall'inizio dei lavori.

3. , l'Operatore si obbliga a dotare il nuovo insediamento commerciale dei relativi parcheggi pertinenziali all'attività commerciale nella misura di 8.877,00. L'operatore dichiara altresì la propria disponibilità a consentire l'uso dei parcheggi pertinenziali sopraindicati, ad esclusione di quelli posti sulla copertura dell'edificio, in occasione di manifestazioni pubbliche in accordo con il Comune sulle date ed orari delle stesse, così come disciplinato da apposita regolamentazione di cui al successivo art. 6 comma 7.

Articolo 5

Reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale – cessioni ed asservimenti

1. Le parti danno atto che ai sensi dell'art. 9.4.2 delle NTA del PRG vigente devono essere reperite all'interno dell'ambito di intervento con destinazione commerciale, parcheggi pertinenziali a detta destinazione nella misura di 1,5 mq. per ogni mq. di slp commerciale:

slp di competenza: 4.000 mq.

dotazione minima occorrente: 6.000 mq. < 8.877 mq. reperiti in progetto

2. Le parti danno atto che, all'interno dell'ambito di intervento sono reperite aree da adibire a parcheggi di uso pubblico nonché aree da cedere per attrezzature di interesse comunale per una superficie complessiva di circa mq. 3.999,05 di cui:

mq. 336,52 circa – cessioni aree per realizzazione percorso pedonale comparto 2/a;

mq. 3.662,53 circa – parcheggio di uso pubblico e relative strade pertinenziali su stralcio mapp. 692 – comparto 2/b. Inoltre è previsto l'asservimento ad uso pubblico al Comune di aree per la realizzazione di strade e rotonda pari a circa mq. 651,28

Tali aree sono meglio identificate e visualizzate nelle tavole 03 e 20 allegate sotto la lettera "C" e "Q" alla presente convenzione.

3. La cessione e la costituzione della servitù perpetua di uso pubblico delle aree di cui al comma 2, indicate nella Tavola 03 e 20 allegato "C" e "Q", interverrà mediante atto di Notaio, che l'Operatore si riserva di indicare, entro 90 giorni dalla data del collaudo delle opere che su di esse verranno realizzate, disciplinato dal successivo art. 9.

Articolo 6

Oneri di urbanizzazione e opere a scomputo

1. L'importo degli oneri di urbanizzazione risultanti dall'applicazione delle tariffe vigenti, determinate dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 252 del 28.12.2006 ammonta ad Euro 208.280,00 calcolato come segue:

Urb. Primaria: mq. 4.000 x Euro/mq. 34,35 = Euro 137.400,00

Urb. Secondaria: mq. 4.000 x Euro/mq. 17,72 = Euro 70.880,00

Da detto importo complessivo andrà decurtato l'importo di Euro 43.387 già versato dalla Tornado Gest per oneri di urbanizzazione e per opere non realizzate.

2. Ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'Operatore assume a proprio carico, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione sopra indicati la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e di allacciamento ai pubblici servizi previste, compresi i costi dell'adeguamento degli impianti e delle reti tecnologiche per elettrificazione, illuminazione pubblica, gas, acqua, fognatura acque bianche e nere, linea telefonica comprese nell'ambito del medesimo piano.

3. In particolare, le opere di cui al comma precedente comprendono le seguenti opere:

di urbanizzazione primaria: strade e rotonda (allegato “Q” – tavola 20), realizzazione del parcheggio adiacente alla Caserma su area comunale di cui al mapp. 5735, nonché spostamento della tombinatura comunale nell’ambito del comparto.

4. Il costo presuntivo delle opere di urbanizzazione, elencate al precedente comma 3, è di Euro 215.937,94 come risulta da computo metrico-estimativo TAV 19 allegato alla presente convenzione con la lettera “P”, calcolato sulla base dei prezzi riportati sull’ultimo listino prezzi lavori edili della CC.I.AA. di Milano, scontati del 20%.

5. Qualora, per accertate ragioni non dipendenti dalla volontà dell’Operatore, una o più opere di urbanizzazione non potessero essere eseguite od ultimate, l’Operatore sarà liberato dal suo obbligo mediante versamento dell’importo totale o residuo, relativo all’opera non eseguita o non ultimata.

6. Restano interamente a carico dell’Operatore:

- gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde privato ad uso pubblico e dell’illuminazione delle aree private ad uso pubblico;
- gli oneri per la fornitura di energia elettrica dell’impianto di illuminazione pubblica su aree private ad uso pubblico.

7. Fermi restando gli obblighi previsti dalla presente Convenzione, l’Operatore si impegna, anche per conto del gestore della struttura commerciale di vendita, a stipulare con il Comune, entro 120 giorni dall’approvazione definitiva della variante al PRG, una specifica convenzione per la regolamentazione:

- dell’accesso ed uso dei parcheggi pertinenziali sottostanti la struttura commerciale di cui al precedente articolo 3;
- dell’accesso, laddove condiviso, agli spazi pubblici.

8. L’Operatore si impegna a completare le opere di cui al presente articolo prima o contestualmente all’ultimazione dell’edificio privato di cui al precedente articolo 4, fatta eccezione per il parcheggio di uso pubblico sul comparto 2b parte del mappale 692, la cui realizzazione sarà possibile ad avvenuta demolizione dell’esistente struttura di vendita ivi esistente.

Articolo 7

Contributo di costruzione

1. La quota di contributo afferente al costo di costruzione è determinato ai sensi di legge. Detto importo è versato dall'Operatore al Comune secondo quanto previsto dalla disciplina comunale vigente al momento del rilascio dei titoli edilizi, fatta salva la possibilità di rateizzazione della somma determinata.

Da detto importo andrà scomputata la somma di Euro 17.000,00 versata dalla Tornado Gest per costo di costruzione per opere non attuate

Articolo 8

Contributo aggiuntivo

1. L'Operatore si impegna a realizzare a propria cura e spese, opere relative alla c.d. "*Cittadella comunale*", così come rappresentate nel progetto preliminare già redatto a spese dell'Operatore allegato sotto la lettera C/1-D/1-E/1-F/1-G/1-H/1-I/1-L/1-M/1 alla presente convenzione e meglio descritte nella relazione (allegato A/1) e nel computo metrico estimativo (allegato B/1), fino alla concorrenza della somma di Euro 2.000.000,00 comprensiva della differenza derivante dalla permuta delle aree di cui all'art. 3 della presente convenzione.

In detta somma sono inoltre comprese le spese di:

a) progettazione definitiva della cs. "Cittadella comunale"di cui al successivo art. 9;
b) progettazione esecutiva di un lotto funzionale della cs. "Cittadella comunale";
c) realizzazione delle opere di un lotto funzionale della cs. "Cittadella comunale";
d) realizzazione del parcheggio di uso pubblico previsto sul comparto "2b" nella quota di deduzione pari al 50%;
e) realizzazione del percorso pedonale lungo la via Kennedy per un fronte di circa 142 mt ,così come individuato nelle planimetrie di progetto;

Articolo 9

Modalità di progettazione e di esecuzione delle opere di urbanizzazione della "Cittadella comunale"

1. L'Operatore si impegna a progettare e realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 6 (strade, rotonda, parcheggio caserma e spostamento tombinatura comparto).

2. Per quanto concerne la "Cittadella Comunale" l'Operatore si impegna a:

a) consegnare al Comune progetto definitivo delle opere della "Cittadella Comunale" comprensive del percorso pedonale e del parcheggio di uso pubblico sul comparto 2b entro e non oltre 120 giorni dalla cessione dell'area del comparto 1;
b) presentare progetto esecutivo delle opere della "Cittadella Comunale" di propria competenza (lotto 1), di cui all'art. 8, non oltre 120 giorni dall'approvazione da parte del Comune del progetto definitivo;
c) espletare la gara d'appalto per la realizzazione della "Cittadella Comunale" di propria competenza (lotto 1) di cui al precedente art. 8 nelle forme e con le modalità indicate dai succitati articoli del D.Lgs. n. 163/2006 entro e non oltre 150 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo dell'opera pubblica da parte del Comune;
d) ultimare i lavori delle opere della "Cittadella Comunale" entro e non oltre 18 mesi consecutivi a decorrere dall'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione.

3. L'Operatore si impegna per sé e per i propri aventi causa a redigere, a propria cura e spese, tutti gli atti, gli elaborati e i documenti occorrenti nonché ad ottenere tutte le autorizzazioni, i nulla osta o atti di assenso comunque denominati per portare a termine le suddette attività nei modi e nei tempi sopraindicati.

4. In caso di mancato adempimento da parte dell'Operatore agli impegni di cui al precedente comma 2 lettere a), b), c), nei termini indicati per ciascun adempimento il Comune, trascorsi 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi di ritardo rispetto ai termini indicati per i suddetti adempimenti, previa diffida

ad adempiere nei successivi 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi, darà avvio, a spese dell'Operatore, alla predisposizione del progetto definitivo, alla predisposizione del progetto esecutivo e/o alla procedura di aggiudicazione dell'appalto per l'esecuzione dei lavori.

In caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori rispetto al termine di cui al precedente comma 2 lettera d) il Comune, trascorsi 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi di ritardo rispetto ai termini indicati per i suddetti adempimenti, previa diffida ad adempiere nei successivi 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi, escuterà la feiussione e realizzerà direttamente l'opera pubblica.

E' fatta salva la possibilità di concedere eventuali proroghe ai predetti termini di ultimazione delle opere pubbliche per fatti connessi alla complessità dell'intervento o per fatti non direttamente imputabili alla volontà dell'Operatore.

5. La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune; eventuali opere aggiuntive e/o modificative al progetto della "Cittadella comunale" devono essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale.

6. Le parti danno atto che secondo quanto disposto dalla richiamata normativa in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture la stazione appaltante è da individuarsi nell'Operatore.

L'inizio dei lavori per le opere indicate è subordinato altresì alla presentazione di una dichiarazione della stazione appaltante attestante l'esecuzione della suddetta procedura negoziata sottoscritta dal titolare del permesso di costruire con i seguenti allegati:

- copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione
- elenco dei soggetti invitati
- verbali degli atti della procedura
- soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del DLgs. n. 163/2006
- copia del contratto d'appalto (schema)

7. Le opere appaltate dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza dei

Tecnici comunali o di Tecnici a ciò delegati dal Comune.

Il Direttore dei Lavori, nominato dall'Operatore, dovrà produrre:

- relazioni trimestrali circa l'andamento dei lavori
- certificazioni e contabilizzazioni circa i lavori eseguiti in occasione della riduzione delle garanzie
- la contabilità finale e una relazione circa la regolare esecuzione delle opere da sottoporre al Collaudatore.

Le stesse opere dovranno essere integralmente ultimate nel termine indicato al comma 2 lettera d) indipendentemente dalla consistenza dell'edificio privato effettivamente costruito.

8. Dell'avvenuta ultimazione di dette opere l'Operatore darà immediata notizia al Comune, il quale nominerà il collaudatore che procederà al collaudo entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione della fine dei lavori (o di regolare esecuzione), il cui costo – se le operazioni medesime non saranno eseguite dall'Ufficio Tecnico Comunale – sarà a carico dell'Operatore che si impegna, sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore al fine di rendere le opere realizzate conformi agli elaborati di cui sopra e, in ogni modo, perfettamente utilizzabili. Le operazioni di collaudo dovranno comunque essere ultimate entro tre mesi dall'ultimazione delle opere.

9. In seguito al collaudo definitivo di cui al comma precedente, ove il costo delle opere, compreso quello di eventuali opere aggiuntive e/o modificative purché approvate dalla Giunta Comunale, valutato con i prezzi utilizzati per il richiamato computo metrico diminuiti del ribasso d'asta praticato in sede d'appalto, risultasse inferiore a quello stimato nel computo metrico stesso, l'Operatore dovrà corrispondere al Comune, entro 60 giorni dalla formale richiesta, il conguaglio in un importo pari alla differenza accertata rivalutata sulla scorta dei coefficienti di trasformazione del valore dell'Euro accertati dall'ISTAT per il mese di stipulazione della presente convenzione e per il mese della sottoscrizione del certificato di collaudo.

10. Una volta positivamente concluso il collaudo, il Comune prenderà in consegna formalmente le opere pubbliche realizzate.

11. In ogni caso si stabilisce sin d'ora che le opere di urbanizzazione e della "Cittadella Comunale" potranno, su richiesta dell'Operatore, essere assoggettate a collaudo parziale, purché suddivise in lotti oggettivamente funzionali ed indipendenti.

12. Qualsiasi onere diretto o indiretto relativo alle procedure di affidamento dei lavori e di collaudo è a esclusivo carico dell'Operatore.

Articolo 10

Garanzie fideiussorie

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Operatore presta adeguate garanzie fideiussorie per un importo complessivo di Euro 2.415.937,95 (euro duemilioniquattrocentoquindicinoventotrentasette/95 con polizze fideiussorie:

- n. ……in data …….. per l'importo di Euro 200.000,00 corrispondente al valore delle eventuali opere di rimessa in pristino del comparto 2a di cui all'articolo 3, emessa da…… con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;
- n. ……..in data …….. per l'importo di Euro 215.937,95 corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 6 strade, rotonda, parcheggi caserma emessa da ……. con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune;
- n.…. in data……..,per l'importo di Euro 2.000.000,00 corrispondente al valore delle opere e progettazioni da realizzare nella "Cittadella comunale" di cui all'art. 8 emessa da …….con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

2. L'importo di dette garanzie, che viene prestato per una durata decennale e che non prevede a carico del Comune nessun onere (nemmeno di preventiva escussione, rinunciando l' Operatore a sollevare ogni e qualsiasi eccezione che

possa impedirne o ritardarne l'escussione diretta da parte del Comune), se non quello di attestare l'inadempienza che rende necessaria l'escussione del garante, sarà automaticamente ridotto in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute, ossia in seguito ad eventuali collaudi parziali, previsti dall'articolo 9 comma 11, fermo restando che l'importo delle somme relative alle obbligazioni ancora da adempiere risulti garantito.

Articolo 11

Bonifica delle aree oggetto di intervento

1. L'Operatore si impegna a propria esclusiva cura e spese ad effettuare indagine ambientale preliminare, volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo di tutte le aree oggetto di intervento (comparto 1 comparto 2a comparto 2b).

2. Qualora da tale indagine dovesse emergere una eventuale contaminazione del sito, avendo a riferimento al fine di tale valutazione i limiti di concentrazione previsti dalla normativa vigente, l'Operatore procederà previa presentazione del piano di caratterizzazione e del piano di bonifica, alla bonifica del comparto 1 e 2b a propria cura e spese. Mentre per quanto riguarda il comparto 2a gli eventuali costi per la predisposizione del piano di caratterizzazione, del progetto di bonifica per finalità di interesse pubblico, nonché i costi di attuazione dello stesso, saranno a carico del Comune così come previsto dall'art. 3 comma 4 della presente convenzione.

3. Nell'ipotesi di cui al comma precedente nessun'opera edilizia potrà essere iniziata su aree per le quali le suddette operazioni non siano state concluse con l'emissione di apposita certificazione di avvenuta bonifica da parte dell'Ente competente.

Articolo 12

Trasferimento degli obblighi

1. In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto dell'intervento, per le obbligazioni assunte con la presente convenzione l'Operatore si intenderà solidalmente responsabile con l'acquirente sino a che quest'ultimo non si abbia integralmente a sostituire nelle garanzie fideiussorie

di cui al precedente articolo 10.

2. In ogni caso, l'Operatore si impegna a riportare specificatamente negli atti di alienazione, debitamente registrati e trascritti, gli obblighi previsti dalla Convenzione in cui l'acquirente dovrà subentrare. In mancanza e/o comunque con riferimento agli obblighi non espressamente trasferiti, l'Operatore resterà comunque solidalmente responsabile con l'acquirente per l'adempimento degli obblighi convenzionali.

3. Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio dei titoli edilizi idonei, gli stessi dovranno essere direttamente intestati al soggetto subentrante.

4. Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei permessi di costruire, gli stessi dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante.

Articolo 13

Spese, imposte e tasse

1. Tutte le spese e le tasse relative alla presente convenzione, comprese le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione, nonché quelle ad essa connesse, comprese le spese di consulenza legale, la quota per i diritti di segreteria sono a carico dell'Operatore, che si riserva di chiedere tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Articolo 14

Disposizioni conclusive

1. Per tutto quanto non previsto dalla presente Convenzione, le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

Articolo 15

Controversie e norme finali

1. Con la sottoscrizione della presente convenzione l'Operatore si impegna a rinunciare al ricorso R.G. n. 591/2007 pendente avanti il TAR Lombardia, Milano, nei confronti dell'Amministrazione comunale. Formale atto di rinuncia verrà depositato al T.A.R. dall'Operatore entro 15 giorni dalla

sottoscrizione della presente convenzione.

2. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere relativamente all'interpretazione e/o all'applicazione della presente Convenzione e che non si sia potuta definire prioritariamente in via amministrativa, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Milano, salva la competenza dei fori inderogabili stabiliti dalla Legge.

3. Il presente schema di convenzione è immediatamente vincolante per l'Operatore mentre lo sarà per l'Amministrazione Comunale ad avvenuta conclusione della procedura di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998.

Oggiono,……..

Rex Supermercati S.p.A.
(il legale rappresentante)