

CONVENZIONE PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DI UNA LICENZA PER MEDIA
SUPERFICIE DI VENDITA DI TIPO ALIMENTARE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila____, addì _____ del mese di _____ in San Vittore Olona, in una sala degli uffici della casa Comunale, avanti a me Dottor _____ Segretario Comunale Generale, senza l'assistenza di testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo e col mio consenso, sono personalmente comparsi i Sigg.:

da una parte _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in San Vittore Olona presso la Casa Comunale, che nella sua qualità di Responsabile Area Tecnica - che interviene nell'interesse ed in rappresentanza del Comune di San Vittore Olona (Codice Fiscale: 01175480159), ciò in forza del provvedimento del Sindaco prot. n° _____ ex art. 109, comma 2, D.Lgs. 267/00; che il succitato, d'ora in avanti sarà indicato semplicemente con il termine di "COMUNE";

dall'altra il sig. __, nato a __ (__) il __ (Codice Fiscale: __) nella sua veste di Legale Rappresentante della società __, con sede a __ (__), via __, n. __ - capitale sociale Euro __ (euro __ virgola zero) interamente versato - numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di __, Cod. Fisc. e Partita Iva n. __, iscrizione al REA di __ al n. __ - che interviene al presente atto in qualità di proprietaria delle aree distinte nelle mappe del Comune di San Vittore Olona al Foglio __- mapp. __ e mapp. __, soggette a __ nel vigente Piano di Governo del Territorio); che la sopra citata società, d'ora in avanti sarà indicata semplicemente con il termine di "OPERATORE", il quale dichiara di essere proprietario delle aree interessate e di averne la piena disponibilità; conseguentemente dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione.

Detti comparenti, aventi i requisiti di Legge e della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretario Generale sono personalmente certo,

PREMESSO

- che in conformità ed in coerenza dei contenuti del Bando di indizione di procedura negoziata, approvato con determinazione n. __ R.G. del __, attuativo dell'indirizzo approvato con deliberazione G.C. n. __ del __, in base alle Previsioni dell'art. 46 della Norme Tecniche Attuative (NTA) del Piano delle Regole (PdR) del PGT, adottato con deliberazione di C.C. n. 19 del 24/7/2012 e approvato con Delibera di C.C. n. 33 del 22/12/2012, l'OPERATORE, relativamente al compendio sopra individuato, ha depositato in data __/10/2013 prot. n. __ e successive integrazioni del __/__/2013 prot. n. __, proposta di aggiudicazione della Concessione di licenza per insediamento commerciale, Media Superficie di Vendita (MSV) della tipologia alimentare, relativamente agli immobili posti in San Vittore Olona, Via Sempione, distinti in mappa al foglio __, mappali __;
- che nel PGT vigente, divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURL n. 22 del 29/05/2013, ai sensi e per gli effetti della L.R. 12/2005, le aree in questione risultano destinate a "zona _____", di cui all'art. __ delle NTA del PdR, in base al quale "...omissis... tali aree sono destinate alla realizzazione di __.
- che, in particolare, sono previste le seguenti potenzialità edificatorie ed insediative:
 - o Utilizzazione Territoriale (Ut): __ mq/mq;
 - o Rapporto di copertura (Rc): __% della superficie fondiaria (Sf);
 - o Altezza massima (H): mt. __,00;

- o Destinazioni consentite:
- o Insediamento di una sola nuova Media Struttura di Vendita alimentare, con Superficie di Vendita pari a 1500 mq. (art. 46, comma 3, NTA del PdR);
- o Altro ___;
- che con delibera di G.C. n. ___/2013, esecutiva, veniva approvata la bozza della presente Convenzione;
- che l'OPERATORE ha altresì predisposto la seguente documentazione che allegata costituisce parte integrante della presente:
 - a) Studio di fattibilità Riqualificazione di Piazza Vignati (se offerto);
 - b) Studio di fattibilità Sistemazione di Piazza Italia (se offerto);
 - c) Studio di fattibilità Pista ciclabile di via XXIV Maggio (se offerto);
 - d) Studio di fattibilità Riqualificazione ed ampliamento del Cimitero Comunale (se offerto);
 - e) Studio di fattibilità Completamento del piano seminterrato della Scuola d'Infanzia, per ampliamento degli spazi didattici (se offerto);
- che la presente Convenzione ha per oggetto la disciplina degli interventi di riqualificazione urbana volti a mitigare gli impatti dell'opera connessa alla MSV da realizzare. A tal fine, le parti s'impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito. In particolare, l'OPERATORE, s'impegna nei confronti del COMUNE, a dare attuazione alla presente Convenzione, a realizzare gli interventi previsti anche secondo le indicazioni degli elaborati previsti per la progettazione esecutiva necessaria. Il COMUNE s'impegna nei confronti dell'OPERATORE, a rilasciare la licenza per MSV alimentare;
- che l'insediamento a carattere "terziario – commerciale – direzionale" previsto in argomento è conforme alle disposizioni dettate dal D.Lgs 152/2006 – Norme in materia ambientale e dalla L.R. 26/2003 e relativo Regolamento attuativo del 24 marzo 2006 n. 4 – Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche;
- che oltre a quanto sopra, il compendio di cui trattasi non è interessato da vincolo ambientale, paesaggistico, storico architettonico, (D.Lgs. 42/04) idrogeologico, (R.D. 3276/23) sismico, o altri vincoli previsti da Leggi speciali che ostino alla realizzazione dell'insediamento commerciale MSV o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità;
- che in base alle previsioni dettate dal Documento di Piano (DdP) del PGT l'intervento in argomento s'inquadra in maniera coerente;
- che nel rispetto degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale ed in ordine ai tempi ed alle modalità d'attuazione degli stessi appare necessario, da parte del COMUNE, disciplinare i rapporti con l'OPERATORE;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il COMUNE ed l'OPERATORE si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 – IMPEGNO DELL'OPERATORE

L'OPERATORE s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per egli stesso, suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi

Convenzionali, attestati con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del COMUNE.

ART. 3 - CONCESSIONE

Il COMUNE, con la sottoscrizione della presente Convenzione, concede una Licenza per insediare una attività commerciale di MSV avente SV massima pari a 1500 mq, **indipendentemente dalla SI relativa all'intervento nel suo complesso**, da realizzarsi sul terreno di proprietà dell'OPERATORE e descritto in premessa per la realizzazione di edificio avente pluralità di funzioni e destinazioni, e cioè:

- Insediamento di una sola nuova Media Struttura di Vendita alimentare, con Superficie di Vendita pari a 1500 mq. (art. 46, comma 3, NTA del PdR);
- Altro ___;

ART. 4 – PRESUPPOSTO - DURATA

L'OPERATORE riconosce che il presupposto nell'utilizzazione edilizia della licenza per MSV, sopra indicata, discende dal rispetto degli obblighi e le previsioni assunte con la presente Convenzione.

Il periodo di validità della presente Convenzione è stabilito, di comune accordo, in anni 5 (cinque) a far tempo dalla data di stipula.

ART. 5 – CORRISPETTIVO – REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Le parti convengono che il corrispettivo derivante dalla concessione della licenza è da intendersi integralmente assolto con l'assunzione dell'obbligo da parte dell'OPERATORE, a realizzare direttamente a propria cura e spese le opere pubbliche sotto elencate:

- A) **riqualificazione di Piazza Vignati** - Opera pubblica da realizzare entro il ___ - come da studio di fattibilità - Stima costo pari ad un importo complessivo di € __.000 (euro __mila/00);
- B) **Sistemazione di Piazza Italia** - Opera pubblica da realizzare entro il ___ - come da studio di fattibilità - Stima costo pari ad un importo complessivo di € __.000 (euro __mila/00);
- C) **Pista ciclabile di via XXIV Maggio** - Opera pubblica da realizzare entro il ___ - come da studio di fattibilità - Stima costo pari ad un importo complessivo di € __.000 (euro __mila/00);
- D) **Riqualificazione ed ampliamento del Cimitero Comunale** - Opera pubblica da realizzare entro il ___ - come da studio di fattibilità - Stima costo pari ad un importo complessivo di € __.000 (euro __mila/00);
- E) **Completamento del piano seminterrato della Scuola d'Infanzia, per ampliamento degli spazi didattici** - Opera pubblica da realizzare entro il ___ - come da studio di fattibilità - Stima costo pari ad un importo complessivo di € __.000 (euro __mila/00);

Gli importi di ogni singola opera come sopra esposti sono al netto di IVA e comprendono tutte le spese tecniche e professionali, queste inclusi i relativi oneri fiscali, inoltre, comprendono tutte le spese generali e quant'altro occorrente per consegnare le suddette opere perfettamente ultimate, utilizzabili e funzionanti.

Per le opere pubbliche elencate in questo articolo, ove mancante, dovrà essere redatto il Progetto Esecutivo da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale la cui deliberazione, ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006 e del DPR n. 207/2010, equivale a titolo abilitativo.

L'esatto ammontare di ogni singola opera deriverà dal Progetto Esecutivo e potrà variare in base alle effettive previsioni dello stesso.

I prezzi da utilizzare in sede di stesura dei progetti esecutivi sono quelli desumibili da listino CCIAA di Milano vigente alla data di stipula della presente. Qualsiasi variazione dell'importo produrrà automaticamente compensazione a pareggio rispetto alla somma prevista per le opere di cui alla lettera "E"; in sostanza, la somma complessiva messa a disposizione da parte dell'OPERATORE PRIVATO per l'esecuzione delle su elencate opere non potrà essere, in nessun caso superiore o inferiore all'importo di € __. __,00 (__mila/00), come offerto in sede di procedura di aggiudicazione della concessione della licenza.

In occasione dell'ultimazione di ogni singola opera pubblica, sarà formalizzato verbale di consegna che non costituirà presa di possesso sino a che non sarà perfezionato l'atto di Collaudo.

La domanda di agibilità finale, relativa all'intervento edilizio necessario alla realizzazione della MSV, formalizzata da parte dell'OPERATORE e presentata prima dei termini su indicati, comporterà ad ogni effetto l'obbligo ad ultimare tutte le opere su elencate entro la stessa data.

Alla data del 1° gennaio 2015, l'OPERATORE, qualora non abbia proceduto a presentare alcuna istanza per l'ottenimento dei titoli abilitativi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio previsto dalla presente, potrà chiedere al COMUNE l'avvio di un procedimento di rinegoziazione degli obblighi convenzionali; in tale ipotesi il COMUNE si rende disponibile ad accordare una diversa tempistica per l'esecuzione delle opere non ancora eseguite in funzione dei diversi tempi di attuazione degli interventi edilizi.

In ogni caso la mancata attuazione delle previsioni edilizie della presente non comporterà alcun diritto di rivalsa a rimborso a favore dell'OPERATORE per le opere su elencate di cui alle lettere A, B e C, che dovranno essere realizzate in ogni caso, anche con l'intervento sostitutivo del COMUNE di cui al successivo art. 7.

ART. 6 - COLLAUDI

Per tutte le opere di cui all'art. 5, il COMUNE, a reciproca tutela delle parti, stabilisce fin d'ora ed irrevocabilmente, che il designato Collaudatore è il Responsabile Area Tecnica in carica alla data di esecuzione delle opere previste.

Il Collaudatore, in base alla sua discrezionalità, sorveglierà l'andamento delle opere durante la loro esecuzione, verificando la conformità e la regola d'arte; una volta comunicata ed accertata l'ultimazione di ogni singola opera, sarà formalizzato il Collaudo finale; le operazioni di collaudo avverranno in contraddittorio tra l'OPERATORE o suo rappresentante ed il nominato Collaudatore. Il sopralluogo di collaudo dovrà essere compiuto entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla dichiarazione di fine lavori cui sarà allegata contestuale richiesta di collaudo.

Il nominato Collaudatore, entro i 30 giorni successivi alle operazioni e verifiche svolte in loco, dovrà esporre le proprie risultanze formalizzandole in forma scritta.

Nel caso in cui le opere non fossero collaudate favorevolmente, il termine massimo assegnabile per la loro regolarizzazione sarà stabilito di comune accordo tra il Collaudatore e l'OPERATORE, secondo l'entità dell'opera, comunque con un termine massimo di ulteriori gg. 150, solo nel caso che la sfavorevole stagione climatica non permetta la regolare esecuzione in un termine inferiore. Le carenze riscontrate risulteranno da apposito verbale redatto dal Collaudatore e sottoscritto per presa visione dall'OPERATORE.

La sottoscrizione per presa visione potrà essere sostituita da comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata del verbale di non collaudo.

Il collaudo definitivo sarà effettuato entro i successivi 30 giorni dalla comunicazione scritta di avvenuta eliminazione delle carenze riscontrate in sede di primo collaudo.

Ove i termine assegnato dal Collaudatore non sia rispettato, le opere necessarie al ripristino

delle carenze e dei vizi ancora presenti, risultanti da nuovo verbale, saranno eseguite dal COMUNE a spese dell'OPERATORE con le procedure previste dal successivo art. 7, dando atto che il termine per la messa in mora in questo caso specifico è ridotto a 30 giorni.

A seguito dell'emissione del collaudo favorevole per ogni singola opera pubblica di cui al precedente art. 5, il COMUNE autorizzerà lo svincolo della relativa fidejussione depositata.

ART. 7 – GARANZIE – INTERVENTO SOSTITUTIVO

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'art. 5 della presente, l'OPERATORE, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione fornisce idonee garanzie fidejussorie esigibili dal COMUNE a prima richiesta, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile ed espressa rinuncia di avvalersi del termine previsto dal primo comma dell'art. 1957 del Codice Civile. Le singole polizze hanno durata e importi garantiti come segue:

- per l'esecuzione dell'opera pubblica di cui all'art. 5, lettera A) - polizza fideiussoria rilasciata da _____ n. _____ del _____ per un valore garantito di €. __. __,00 (euro __mila/00), con validità annuale automaticamente rinnovabile;
- per l'esecuzione dell'opera pubblica di cui all'art. 5, lettera B) - polizza fideiussoria rilasciata da _____ n. _____ del _____ per un valore garantito di €. __. __,00 (euro __mila/00), con validità annuale automaticamente rinnovabile;
- per l'esecuzione dell'opera pubblica di cui all'art. 5, lettera C) - polizza fideiussoria rilasciata da _____ n. _____ del _____ per un valore garantito di €. __. __,00 (euro __mila/00), con validità annuale automaticamente rinnovabile;
- per l'esecuzione dell'opera pubblica di cui all'art. 5, lettera D) - polizza fideiussoria rilasciata da _____ n. _____ del _____ per un valore garantito di €. __. __,00 (euro __mila/00), con validità annuale automaticamente rinnovabile;
- per l'esecuzione dell'opera pubblica di cui all'art. 5, lettera E) - polizza fideiussoria rilasciata da _____ n. _____ del _____ per un valore garantito di €. __. __,00 (euro __mila/00), con validità annuale automaticamente rinnovabile;

Le suddette polizze sono state depositate in data _____ presso la Ragioneria Comunale. Il COMUNE, in sostituzione dell'OPERATORE ed a spese del medesimo, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere elencate all'art. 5, e ciò rivalendosi nei modi stabiliti per Legge e dalla presente scrittura.

Tale evenienza può essere esercitata dal COMUNE ove questi, per fatto e giusta causa, abbia messo in mora l'OPERATORE con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

Su richiesta dell'OPERATORE le singole garanzie potranno essere ridotte in misura proporzionale agli obblighi assolti correttamente.

Tanto gli svincoli parziali, quanto quelli definitivi potranno avvenire esclusivamente con l'assenso scritto dell'Ufficio Tecnico del Comune con benestare del nominato Collaudatore.

ART. 8 – PROGETTI ESECUTIVI

Per l'esecuzione delle opere pubbliche di cui all'art. 5, ove non sia già stata emanata delibera di Giunta Comunale con valenza di titolo abilitativo ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006 e del DPR 207/2010, allo stesso modo dovranno essere presentati i progetti esecutivi che saranno sottoposti all'approvazione della Giunta Comunale.

ART. 9 – ATTUAZIONE

In relazione a quanto sopra, l'OPERATORE, ai fini della realizzazione delle opere edificatorie di sua competenza potrà chiedere il rilascio di permesso di costruire ovvero, in alternativa, ai sensi dell'articolo 41 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., presentare

Denuncia d'Inizio Attività.

Per le opere aventi valenza di corrispettivo elencate all'art. 5, l'ultimazione dei lavori dovrà tassativamente rispettare le tempistiche previste al suddetto articolo.

In caso di ritardo, avvalendosi della garanzia, nei modi e nei termini stabiliti al precedente art. 7, il COMUNE potrà sostituirsi all'OPERATORE ed eseguire direttamente le opere mancanti.

Fermo restando il termine di validità della presente Convenzione, come previsto all'art. 4, è fatta comunque salva la concessione, da parte della Giunta Comunale, di eventuali proroghe del termine di ultimazione dei lavori, per fatti accertati e non imputabili alla volontà dell'OPERATORE.

ART. 10 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora l'OPERATORE proceda all'alienazione delle aree, piuttosto che alla vendita o alla locazione delle singole unità, dovrà sempre allegare, quale atto integrativo ed essenziale, da trasmettere agli acquirenti o affittuari, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione. Eventuali diverse o contrarie clausole, non hanno efficacia nei confronti del COMUNE.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'OPERATORE non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successore, avente causa a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione od integrazione.

ART. 11 – NORME DI LEGGE

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente Convenzione, si fa esplicito richiamo alle norme di Legge.

ART. 12 – SPESE E IMPOSTE

Tutte le spese relative alla traduzione in atto pubblico dei presenti accordi, saranno a carico dell'OPERATORE. All'uopo si richiamano le esenzioni ed il trattamento fiscale di cui alle Leggi vigenti, oltre all'applicazione di altri eventuali e successivi benefici più favorevoli.

ART. 13 - STIPULA

La stipula dell'atto pubblico relativo alla presente CONVENZIONE a favore del COMUNE, dovrà avvenire entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di aggiudicazione definitiva della concessione della licenza. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di MILANO a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni e qualsiasi responsabilità.

Richiesto, io Segretario Comunale Rogante ho ricevuto il presente atto che viene pubblicato mediante lettura da me datane ai comparenti che approvandolo e confermandolo lo firmano con me Segretario in calce e a margine degli altri fogli.

Omessa la lettura degli allegati per espressa volontà dei comparenti.

San Vittore Olona, _____