



**CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI ALESSANDRIA E LA SOCIETA' LIDL ITALIA S.R.L. (PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE), AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.**

..... il giorno ..... del mese di ..... (xx.xx.xxxx) in Alessandria in una sala del Palazzo Comunale sito in Piazza della Libertà, n. 1 avanti a me Dott. Proc. Limontini Caludio Notaio in Novara (NO) iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato

alla continua presenza dei Signori

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (testimone n. 1)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (testimone n. 2)

testimoni noti idonei richiesti ed aventi i requisiti di Legge come mi confermano,

sono personalmente comparsi i Signori

per una parte

- Il Comune di Alessandria, rappresentato dal Sig. PIERFRANCO ROBOTTI, nato a Solero il 11/07/1956, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Direttore della Direzione Pianificazione Attuativa, Edilizia Privata, Tutela dell'Ambiente, Patrimonio, Sport e Tempo Libero e in rappresentanza del COMUNE DI ALESSANDRIA, codice fiscale 00429440068 a quanto infra autorizzato in forza di delibera della Giunta Comunale in data, numero 22/24/64/4120N e da ora per brevità denominato semplicemente "Comune"

per l'altra parte

- la Società "LIDL ITALIA S.R.L." con sede in Arcole via Augusto Ruffo 36, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di VERONA e codice fiscale n. 02275030233 e al numero 228845 del R.E.A., capitale sociale di euro 40.000.000,00 (quarantamiloni virgola zero) durata fino al 31/12/2100 rappresentata dal Sig. MASSIMILIANO GILARDI, nato a Bergamo (BG) il 14 agosto 1974, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore speciale autorizzato in forza di procura autenticata dal Notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio il \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera "A" e da ora per brevità denominata semplicemente "Società Proprietaria"

Detti Signori Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo alla continua presenza dei testimoni mi richiedono di ricevere e di ritenere nei miei minutari questo pubblico atto per far loro constare con il medesimo quanto segue:

### **P R E M E S S O**

- che la Società LIDL ITALIA s.r.l. è proprietaria dell'immobile in Comune di Alessandria e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 118 mappale 1490 p. S1-T; z.c. 1; cat. D8; corrispondente al Catasto Terreni al foglio 118 mappale 1490 cl. ente urbano are 60 ca. 00;
- che l'area é classificata secondo il P.R.G.C. vigente, approvato con DGR n. 36-29308 del 07/02/2000, come "Area residenziale della città di 2<sup>a</sup> classe", soggetta a strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato) di cui agli artt. 35 e 64 delle N.T.A.;
- che l'area é compresa nel piano esecutivo convenzionato denominato "AREA EX BARATTA", proposto dalla Società DRIVE S.r.l., in allora proprietaria delle aree, ed approvato dal Consiglio Comunale in data 08/09/2003 con deliberazione n.135/281/220;
- la suddetta area é stata destinata dal sopracitato P.E.C. ad attività commerciale (classificata M-SAM3 ai sensi della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999);
- a seguito della suddetta approvazione la Società DRIVE S.r.l. aveva stipulato con il Comune di Alessandria la relativa convenzione urbanistica con atto a rogito del notaio dott. Luciano MARIANO, Notaio in Alessandria in data 10 dicembre 2003 Rep. n. 104848 registrato ad Alessandria il giorno 18 dicembre 2003 al n. 3283 serie 1, e trascritto ad Alessandria in data 23 dicembre 2003 ai nn. 11223/7266;
- che a seguito di Permesso di Costruire n. 614 rilasciato dal Comune di Alessandria in data 14/10/2004 alla Società Immobiliare DRIVE s.r.l. è stato realizzato, sull'area sopra citata, un fabbricato a destinazione commerciale, della superficie coperta di mq. 1368, di cui è stata attestata l'agibilità dal Comune di Alessandria in data 01/03/2005 (Certificato di Agibilità prot. n. 4643 n. 28/2005);
- che con atto di compravendita rep n. 113544 del 28 giugno 2005 a rogito del Notaio Itri Beniamino di Lonigo registrato a Vicenza 2 il giorno 7 luglio 2005 al n. 3200/1T e trascritto ad Alessandria in data 13 luglio 2005 ai nn. 6551/3746 la suddetta area ed il relativo immobile sono stati acquistati dalla Società a responsabilità limitata "LIDL ITALIA SRL";
- che le aree oggetto di cessione previste dal PEC originario di cui alla Convenzione urbanistica con atto a rogito del notaio dott. Luciano MARIANO, Notaio in Alessandria in data 10 dicembre 2003 Rep. 104848 sopra citato sono state regolarmente collaudate

come da comunicazione della Direzione Lavori ed Opere Pubbliche n.1223 in data 11.03.2010 e sono in atto le procedure per addivenire alla stipula del relativo atto di cessione;

- che la suddetta convenzione, atto a rogito del notaio dott. Luciano MARIANO, Notaio in Alessandria in data 10 dicembre 2003 Rep. n. 104848 sopra citato, la cui durata di validità era fissata in anni dieci a partire dalla stipula della convenzione originaria del 10 dicembre 2013, per effetto del disposto dell'articolo 30 comma 3 bis della legge n. 98/2013 di conversione del D.L. n.69/2013, scadrà in data 10 dicembre 2016;

- che con l'insorgere di nuove esigenze da parte dell'attività commerciale svolta dalla Società "LIDL ITALIA S.R.L.", si è manifestata la necessità di ampliare di ca. mq. 200 la superficie coperta della struttura già insediata;

- che l'ampliamento di cui sopra di ca. mq. 200 dell'attuale superficie coperta afferente il lotto commerciale e di ca. mc. 300 dell'attuale volumetria, lascia inalterati tutti gli altri parametri urbanistici indicati dalla precedente convenzione, ma comporta comunque la predisposizione di un nuovo Piano Esecutivo in variante parziale al Piano originario approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 135/281/220 dell'08 settembre 2003;

- che la superficie coperta ed il volume sono reperibili per la quota di competenza all'interno del PEC, in quanto non totalmente utilizzati dalle previsioni stabilite nello stesso rispetto alla potenzialità stabilita dal P.R.G. vigente;

- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area di cui trattasi, è stato predisposto il progetto di Variante Parziale al Piano Esecutivo a firma dell'Arch. Riccardo Bergaglio con studio c/o ARCHICOOP in Basaluzzo (AL), Via Novi n. 70/b, secondo i disposti dell'art. 43 della legge regionale 56/1977 e s.m.i., costituito dai seguenti elaborati:

- all. n. 1 : Relazione tecnico-illustrativa;
- all. n. 2 : Norme Tecniche di Attuazione;
- all. n. 3 : Calcoli Planovolumetrici;
- all. n. 4 : Schema di convenzione;
- all. n. 5 : Titolo di proprietà;
- all. n. 6 : Documentazione fotografica a colori;
- all. n. 7 : Relazione geotecnica e/o geologica;
- all. n. 8 : Indagine ambientale;
- all. n. 9 : Relazione di compatibilità ambientale;

- all. n. 10: Previsione di Impatto Acustico Prodotto dall'Attività in Ambiente Esterno;
- all. n. 11: Sezione I – Allegato 4 alla SCHEDA C – Dotazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.;
- n. 12 elaborati grafici e specificatamente :
  - TAV. 01 – Estratto P.R.G.C., Estratto catastale, Vista Aerea, Carta di Sintesi di Pericolosità Geomorfologica;
  - TAV. 02 – Planimetria Generale – stato approvato di cui alla delibera n. 135/281/220 del 08/09/2003;
  - TAV. 03 – Verifica disponibilità residua da P.R.G.C.;
  - TAV. 04 – Planimetria Generale – Stato Attuale – Individuazione aree oggetto di Variante;
  - TAV. 05 – Verifiche Urbanistiche – Planimetria Generale;
  - TAV. 06 – Verifica Volume (Stato Attuale – Stato in Progetto);
  - TAV. 07 – Verifica Superficie Coperta (Stato Attuale – Stato in Progetto);
  - TAV. 08 – Individuazione Standard Urbanistici;
  - TAV. 09 – Verifica Area a parcheggio (solo lotto Commerciale LIDL);
  - TAV. 10 – Tipologia Edilizia – Layout (Stato in Progetto);
  - TAV. 11 – Tipologia Edilizia – Prospetti e Sezione (Stato in Progetto);
  - TAV. 12 – Viste Prospettiche.
- che sul progetto di Variante Parziale Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia, nella seduta del 10/03/2015;
- che la Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_ con deliberazione n. \_\_\_\_\_ ha deciso l'accoglimento del progetto di Variante Parziale Piano Esecutivo e dello schema di convenzione, i quali sono stati depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- che sono/non sono pervenute osservazioni e proposte, recepite in tutto /in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione;
- che la Giunta Comunale con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ha approvato il suddetto progetto unitamente allo schema di Convenzione;

- che il Signor \_\_\_\_\_ in nome e per conto della Società LIDL ITALIA s.r.l.” ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la “Società Proprietaria”:

**Art. 1 – CONFERMA DELLE PREMESSE**

Le parti esplicitamente confermano le premesse che vengono a formare parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

**Art. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione della Variante Parziale (Lotto Commerciale) al Piano Esecutivo Convenzionato, sui terreni siti nel Comune di Alessandria Via San Giovanni Bosco, di cui al mappale 118 del foglio 1490, impegnando un'area di mq. 6.000 di proprietà della Società proponente.

L'attuazione della variante parziale di Piano avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e secondo quanto previsto dal progetto redatto a firma progettista Arch. Riccardo Bergaglio dell'Ordine degli architetti della Provincia di Alessandria (pos. n°116) e costituito dagli elaborati grafici ed allegati elencati in premessa.

**Art. 3 – CESSIONE DI AREE A TITOLO GRATUITO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ESECUZIONE OPERE**

La presente convenzione non prevede la cessione di aree e/o esecuzione di opere di urbanizzazione in quanto, come già indicato in premessa, tali aree, le cui opere di urbanizzazione sono state regolarmente collaudate come da comunicazione della Direzione Lavori ed Opere Pubbliche n.1223 in data 11.03.2010 e sono in atto le procedure per addvenire alla stipula del relativo atto di cessione ed il loro dimensionamento garantisce gli standards minimi richiesti sia per l'intervento originario sia per l'intervento di ampliamento oggetto della presente convenzione. Quanto sopra è

meglio esplicitato e verificato dai conteggi di cui all'elaborato TAV. 03-04-05 che costituiscono parte integrante della presente.

#### Art. 4 – SERVITU' DI USO PUBBLICO

Con la presente convenzione si conferma in toto e con particolare riferimento all'area afferente alla destinazione commerciale oggetto della presente variante, quanto già indicato all'art. 6 della convenzione urbanistica atto a rogito del notaio dott. Luciano Mariano di Alessandria in data 10 dicembre 2003 Rep. n. 104848 e di seguito testualmente riportato *“la società proponente costituisce una servitù di uso pubblico sulle aree individuate nella tavola 14 e costituite da:*

- *parcheggi privati ad uso pubblico* mq. 3.179,00;
- *viabilità di uso pubblico* mq. 291,00;
- *percorsi pedonali di uso pubblico* mq. 179,00;
- *percorsi carrabili di uso pubblico* mq. 483,00.

*Si precisa che le aree private ad uso pubblico prospicienti ai fabbricati ad uso commerciale dovranno essere accessibili dalle ore 8,00 alla chiusura dell'attività commerciale stessa.*

*Le aree ad uso pubblico prospicienti ai fabbricati direzionale e residenziale dovranno invece essere accessibili dalle ore 8,00 alle ore 20,00.*

*Le eventuali manutenzioni ordinarie e straordinarie delle suddette aree, nonché relativi oneri sono a totale carico della società proponente”.*

Le aree a parcheggio privato e relativa viabilità di servizio ad uso pubblico afferenti il lotto commerciale oggetto della presente variante parziale della superficie complessiva di mq 2.942,50 (2.651,24 + 291,26) saranno assoggettate ad uso pubblico entro il termine del rilascio del certificato di agibilità dell'intervento edilizio di ampliamento come già citato nelle premesse.

#### Art. 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Società Proprietaria ha già provveduto al versamento degli oneri di competenza del corpo di fabbrica, attualmente, in proprietà LIDL ITALIA srl a destinazione commerciale 1 MISTO M-SAM 3, ottemperando a quanto previsto dall'art. 7 della Convenzione atto a rogito del notaio dott. Luciano Mariano di Alessandria in data 10 dicembre 2003 Rep. n. 104848 sopra citato.

La Società Proprietaria dovrà ancora corrispondere al Comune, per l'incremento di superficie richiesto nella presente variante parziale gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria-indotta) che verranno calcolati al rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire e verificato dettagliatamente sui progetti esecutivi in base alle tariffe vigenti.

I termini di pagamento saranno fissati alla data di emissione dei Permessi di Costruire con eventuale rateizzazione e garanzie allora consentite.

#### Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 8 della convenzione, atto a rogito del notaio dott. Luciano Mariano di Alessandria in data 10 dicembre 2003 Rep. n. 104848, afferenti il lotto commerciale destinazione commerciale 1 MISTO M-SAM 3, sono già state realizzate e, come indicato all'art. 3 della presente convenzione, sono già state regolarmente collaudate come da comunicazione della Direzione Lavori ed Opere Pubbliche n.1223 in data 11.03.2010.

#### Art. 7 – COSTO DI COSTRUZIONE

La Società Proprietaria dovrà versare, se dovuto, il contributo per il costo di costruzione di cui al comma 1 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nella misura e termini prescritti al rilascio dei singoli premessi di costruire.

#### Art. 8 – TEMPI DI ESECUZIONE

L'edificazione sull'area oggetto del Piano Esecutivo di cui alla presente Variante avverrà mediante il rilascio di Permesso di Costruire da richiedersi entro i termini di validità di cui al successivo art. 12.

Le modifiche riguardanti la definizione delle tipologie edilizie che non modifichino le superfici e le volumetrie complessive realizzabili e gli standards urbanistici richiesti, nonché le quantità ed assetto complessivo della variante parziale di PEC, potranno essere apportate in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, senza che ciò costituisca ulteriore variante al PEC.

#### Art. 9 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

La Società Proprietaria dovrà trasmettere a terzi, acquirenti della posizione proprietaria totale o parziale degli immobili costituenti il Piano qui contemplato, gli obblighi ed oneri di

cui alla presente Convenzione. Il trasferimento deve essere notificato al Comune entro e non oltre il termine di giorni dieci dalla data di stipulazione dell'atto pubblico notarile. Il subentrante costituirà autonoma garanzia nella proporzione che gli compete sull'ammontare complessivo di cui al successivo art. 11 che a sua volta sarà ridotta di eguale misura e/o potrà assumersi in carico tutte le fidejussioni già costituite dalla Società Proprietaria nella proporzione che gli compete sull'ammontare complessivo di cui al successivo art. 11 che a sua volta sarà ridotta di eguale misura, producendo specifica appendice di variazione del contraente delle garanzie; in difetto resterà valida la garanzia prestata dalla Società Proprietaria.

Gli atti di trasferimento dovranno fare espresso riferimento alla presente convenzione ed agli obblighi ed oneri, nei confronti del Comune, in essa contenuti.

La verifica della dotazione minima di spazi per parcheggi privati (1mq/10mc) ai sensi del punto 2.2 del titolo 1 della Legge n. 122 del 24/03/1989 dovrà avvenire in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza delle seguenti formalità iscritte presso l'Agenzia del Territorio - Pubblicità Immobiliare di Alessandria e precisamente:

- ipoteca iscritta in data 16 gennaio 2006 ai nn. 416/65;
- ipoteca iscritta in data 16 gennaio 2006 ai nn. 416/66;

e che saranno estinte dalla Società Proprietaria e per le aree oggetto di assoggettamento ad uso pubblico meglio individuate dalle TAV. 08 e 09, entro il termine del rilascio del certificato di agibilità dell'intervento edilizio di ampliamento come già citato nelle premesse.

#### Art. 10 – DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso della singola unità edilizia facente parte del complesso immobiliare del piano, è commerciale secondo le analitiche indicazioni contenute nel progetto di piano allegato alla delibera C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Le eventuali modificazioni di destinazioni d'uso, secondo le possibilità elencate all'art. 35 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, saranno in ogni caso subordinate al rilascio del necessario provvedimento comunale e alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione integrativi, qualora dovuti.

Sono fatte salve le verifiche di standards aggiuntivi (ai sensi dell'art. 32 quinquies delle NdiA del P.R.G.C. vigente) eventualmente necessari, a seguito dei cambi di destinazione d'uso.

#### Art. 11 – GARANZIE FINANZIARIE

La Società Proprietaria, in relazione al disposto del punto 2, art. 45 della L.R. 56/77, ha costituito a favore del Comune di Alessandria, per l'intera durata della convenzione così come stabilita al successivo articolo 12, cauzione mediante polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ la quale, garantisce e si costituisce al contempo fideiussore in favore del Comune di Alessandria stesso in riferimento all'osservanza delle norme del piano per un importo di €. 5.000,00.

La garanzia sarà estinta, dal Comune, previo accertamento di compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni convenzionali.

La Società Proprietaria si obbliga, a semplice richiesta del Comune ad:

- 1) integrare, nel termine di trenta giorni, il valore della garanzia rispetto all'entità attuale nel caso in cui si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- 2) integrare, sempre nel rispetto del termine e con le modalità suddette, la garanzia stessa, qualora venisse utilizzata in tutto od in parte a seguito di accertata inadempienza.

La suddetta fideiussione dovrà prevedere espressamente l'operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta del Comune e la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune intenderà fare.

#### Art. 12 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La validità della presente convenzione è stabilita al 10 dicembre 2016 e verrà protratta al termine in cui, ai sensi di legge, avranno efficacia i permessi di costruire previsti nella presente variante di piano.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata ed in caso non fosse eventualmente completata l'edificazione, resteranno in vigore le previsioni di progetto urbanistico allegato alla presente convenzione, fino a quando il

Comune non dovesse adottare variante di P.R.G.C. o altro piano che comportino modifiche al progetto qui previsto.

#### Art. 13 - RICHIAMO DI LEGGI E REGOLAMENTI

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi statali e regionali, nonché a regolamenti locali in vigore ed in particolare alle Leggi n. 1150/42, n. 10/77, n. 457/78, alla L.R. 3/2013 e s.m.i., L.R. n. 13/2007 e al DPR n. 380/2001, nonché alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente.

#### Art. 14 - DOMICILIO LEGALE – FORO COMPETENTE

Le Società Proprietaria per gli effetti della presente convenzione elegge domicilio legale in Alessandria, presso il Municipio.

Inoltre si stabilisce che unico Foro competente a giudicare sulle eventuali controversie nascenti dall'applicazione o interpretazione di quanto qui previsto, è quello di Alessandria.

#### Art. 15 - TRASCRIZIONI E SPESE

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutte le sue parti. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della Società Proprietaria che chiede l'applicazione di tutte le agevolazioni fiscali in materia.

#### ART. 16 - Allegati alla presente convenzione

Allegato "A" – procura LIDL

Allegato "B" - polizza fideiussoria n. ....del .....rilasciata da .....

Allegato "C" - ecc. ecc.

Alessandria li \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto

La presente convenzione si compone di n. \_\_\_\_ pagine dattiloscritte.

per la Società Proprietaria

Sig. \_\_\_\_\_

per il Comune

Sig. \_\_\_\_\_