

**COMUNE DI VARESE**

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA  
REGOLAMENTAZIONE D'USO PARCHEGGI DI  
MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.**

**“TIGROS S.p.A.”**

**Via Sanvito Silvestro**

**P.I.I. “AT 05 Area EX AERMACCHI”**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso la sede del Comune di Varese, in Varese,  
Via Sacco n. 5, **tra**:

- il **COMUNE DI VARESE** (VA), di seguito indicato come “**Comune**”; con sede in Varese, Via Sacco n. 5, Partita Iva 00441340122, qui rappresentato da \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede comunale di cui sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_ del Comune di Varese, a quanto *infra* autorizzato in base \_\_\_\_\_,

e

- **TIGROS S.P.A.**, di seguito indicata come “**TIGROS S.P.A.**”, con sede legale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, P.IVA e C.F. \_\_\_\_\_, qui rappresentata da \_\_\_\_\_ che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_ e legale rappresentante *pro tempore*,

insieme di seguito indicati come le “**Parti**”;

**Premesso che:**

- TIGROS S.P.A. è proprietaria del complesso immobiliare ubicato in Comune di Varese, sito in via Sanvito Silvestro n. \_\_\_\_\_, contraddistinto in Catasto del Comune Censuario di Varese, al Catasto Terreni foglio n. \_\_, mappali n. \_\_\_\_\_, al Catasto Fabbricati foglio n. ..., mappali n. .... (di seguito definito “il complesso immobiliare”), realizzato in attuazione del Programma Integrato di Intervento “AT05 – Area Ex Aermacchi” approvato con deliberazione Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ la cui convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_/ racc. \_\_\_\_\_ Notaio \_\_\_\_\_, adibito a supermercato di media struttura di vendita, Attività Paracommerciale - Artigianale di

Servizio, Somministrazione Alimenti-Bevande, Direzionale e Centro Sportivo con annessi parcheggi in autorimessa interrati e a livello.

- La convenzione all'art. \_\_\_\_ e le tavole del P.I.I. prevedono che la dotazione di parcheggi pubblici pari a una superficie di mq. \_\_\_\_\_ da realizzarsi a cura e onere di TIGROS S.P.A. vengano asserviti con associazione di una convenzione di gestione;
  - La dotazione effettiva di parcheggio pubblico da sottoporre a regolamento d'uso che TIGROS S.P.A. ha realizzato, come rappresentato nelle tavole \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ pgn. \_\_\_\_\_ consiste in una superficie pari a mq. \_\_\_\_\_ (mq. \_\_\_\_\_ parcheggio e mq. \_\_\_\_\_ percorsi di accesso) corrispondente a n. \_\_\_\_ **posti auto**, di cui n. \_\_\_\_ posti auto al piano terra, n. \_\_\_\_ posti auto al piano primo interrato del nuovo fabbricato destinato ad ospitare il mix funzionale (supermercato di media struttura di vendita, Attività Paracommerciale - Artigianale di Servizio, Somministrazione Alimenti-Bevande, Direzionale e Centro Sportivo);
  - in esecuzione della citata convenzione a seguito dell'avvenuto completamento delle opere, il cui certificato di collaudo e presa in carico è stato approvato con determinazione dirigenziale Area IX^ del Comune n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_;
  - in data \_\_\_\_\_ TIGROS S.P.A. ha conseguito l'agibilità della struttura degli edifici e dei parcheggi;
  - in data \_\_\_\_\_ è stata rilasciata a TIGROS S.P.A. l'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita n. \_\_\_\_\_ e, in data \_\_\_\_\_ è stata iniziata l'attività di commercio \_\_\_\_\_ con l'insegna TIGROS S.P.A. (di seguito definita: "attività commerciale");
- Il Comune di Varese con le Linee programmatiche di mandato 2016/2021, ha complessivamente orientato le proprie scelte verso una rinnovata valorizzazione del contesto urbano cittadino al fine di sviluppare scenari di accresciuta e soddisfacente vivibilità.

In tema di mobilità urbana, per dare attuazione a detto obiettivo l'amministrazione comunale ha adottato alcune varianti al Piano Urbano della Mobilità e al Piano Generale del Traffico Urbano consistenti anche in nuovi interventi in materia di sosta e di incentivazione dell'utilizzo del trasporto pubblico.

A tal proposito, infatti, in diversi punti della città sono state individuate aree destinate a parcheggio pubblico, o di uso pubblico, attigue a grandi e medie strutture di vendita (asservite o regolamentate a tale fine mediante idoneo atto convenzionale o in forza di disposizioni di legge) che in molti casi, stante l'assoluta contiguità ai parcheggi privati delle stesse strutture di vendita e in assenza di alcuna segnaletica o cartellonistica che le differenzi, rischiano di esserne assimilate.

In questo quadro, la regolamentazione della sosta in dette aree ha assunto notevole rilevanza, anche in considerazione del fatto che, benché potenzialmente incidenti per il conseguimento delle citate finalità in quanto generalmente collocate in posizioni favorevoli "fuori strada" e in punti di interesse capaci di attrarre importanti flussi veicolari, esse risultano generalmente sottoutilizzate.

Nelle aree di parcheggio in questione destinate ad uso pubblico o parcheggio pubblico, soprattutto nei momenti di apertura delle strutture di vendita, si riduce la possibilità di utilizzo da parte della collettività per le finalità attribuite dalla specifica destinazione pubblica.

Il documento "Varese si Muove – Piano della sosta 2017", approvato con deliberazione consiliare in data 28 marzo 2017 n. 14, indica che l'attuazione delle strategie definite dall'amministrazione comunale per queste aree di sosta può avvenire, riconducendole al rispetto ed effettivo utilizzo ad uso pubblico e quindi non per soli fini commerciali, prioritariamente tramite la proposta di convenzioni con i gestori di tali attività commerciali non pregiudizievoli allo svolgimento della loro attività e senza alcun onere per i cittadini, nonché tramite l'inserimento dei tradizionali sistemi di regolamentazione.

A tale scopo la Giunta Comunale con la deliberazione n. 521 del 23.11.2017 “attuazione del piano della sosta relativamente ai parcheggi delle grandi e medie strutture di vendita” ha stabilito idonei criteri per la quantificazione della tariffazione, in coerenza con la disciplina in materia di sosta urbana fornita dalla precedente deliberazione di Consiglio comunale n. 15 del 28.03.2017, da applicare sia per il preferibile gettito di un canone forfettario opportunamente concordato all’interno delle singole convenzioni con i gestori delle strutture sia, in alternativa, per l’assoggettamento ad una tariffazione, anch’essa a favore del Comune, per il pagamento dell’effettivo utilizzo.

Si rende quindi necessaria la concorde definizione tra le parti di una convenzione di gestione e regolamento d’uso avente a oggetto i parcheggi sopra individuati e, ad ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione e dagli atti ad essa prodromici, costituiti dagli spazi in autorimessa interessati da parcheggio asservito ad uso pubblico che accoglie n. \_\_\_\_ posti auto allocati al piano terra e 1° interrato della nuova struttura edilizia, tutti meglio individuati nella tavola allegata sub “A” (nel complesso indicati come il “Parcheggio”) dove verrà avviata l’attività del supermercato TIGROS S.P.A..

**tutto ciò premesso, anche ai sensi e per gli effetti dell’art. 11, L. 241/1990 e dell’art. 9, comma 10, L.R. 12/2005,**

## **SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

**1.1** Le premesse che precedono e quanto di seguito allegato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento d’uso (in seguito “*Regolamento*”).

**1.2** Il Regolamento ha per oggetto le modalità di esercizio dell’uso dei posti auto del Parcheggio, quale indicato in premessa e meglio delimitate nella planimetria allegata (Planimetria generale ricognitiva) con il colore. TIGROS S.P.A. si riserva la facoltà di estendere le medesime condizioni

anche agli eventuali ulteriori posti auto di proprietà privata eccedenti la quota assoggettare al canone di cui al successivo art. 3 nonché alla viabilità interna afferente al medesimo insediamento commerciale.

**1.3** TIGROS S.P.A., per sé ed i propri eventuali aventi causa, garantisce che la fruizione del Parcheggio è estesa oltre che alla clientela del proprio esercizio commerciale e delle attività svolte nel medesimo fabbricato (supermercato di media struttura di vendita, Attività Paracommerciale - Artigianale di Servizio, Somministrazione Alimenti-Bevande, Direzionale e Centro Sportivo) anche a chiunque, a pagamento, intenda accedervi in tutti i giorni feriali e festivi di apertura al pubblico della struttura commerciale e per il corrispondente arco orario, secondo modalità e termini più avanti disciplinati.

**1.4** Il Comune accetta la gestione del Parcheggio da svolgersi a cura di TIGROS S.P.A., o di altro suo incaricato, in base a quanto segue.

**1.5** Le Parti si danno reciprocamente atto che gli obblighi individuati nel presente Regolamento sono strumentali all'effettiva attuazione della destinazione impressa al Parcheggio Pubblico oggetto di asservimento e all'attuazione degli intervenuti provvedimenti comunali in materia di sosta richiamati in premessa.

**1.6** Le parti danno atto e convengono che:

a) TIGROS S.P.A. interviene al presente atto quale soggetto che ha in disponibilità le aree costituenti il Complesso e pertanto, sin tanto che il Complesso permarrà nella sua disponibilità, essa resta obbligata a dar corso a tutte le obbligazioni in esso dedotte, ivi comprese quelle indicate all'articolo 4.1;

## **Art. 2 - MODALITÀ D'USO DEL PARCHEGGIO**

**2.1** L'utilizzo del Parcheggio, fatto salvo quanto convenuto alla lettera d), avviene alle seguenti condizioni:

- a) il Parcheggio è fruibile in tutti i giorni di apertura al pubblico delle funzioni presenti nel fabbricato (supermercato di media struttura di vendita, Attività Paracommerciale - Artigianale di Servizio, Somministrazione Alimenti-Bevande, Direzionale e Centro Sportivo) TIGROS S.P.A., fino a quando lo stesso sarà in esercizio, da un'ora prima dell'apertura a mezz'ora dopo la chiusura del medesimo esercizio commerciale;
- b) all'ingresso del Parcheggio sono installati e mantenuti, a cura e spese di TIGROS S.P.A. e dei suoi aventi causa, adeguati meccanismi automatizzati a sbarre, con il rilascio di *ticket* di ingresso e uscita, da attivarsi in rapporto alle esigenze, e affissi e mantenuti a cura e spese di TIGROS S.P.A. e/o degli eventuali aventi causa di quest'ultima appositi cartelli in cui sono riportati gli orari di apertura e chiusura ed ogni altro termine e condizione di fruizione del Parcheggio. D'intesa con gli Uffici comunali competenti, in prossimità dell'accesso al Parcheggio e nelle vie adiacenti, potranno installarsi e mantenersi, a cura e spese di TIGROS S.P.A. e dei suoi aventi causa appositi segnali di individuazione e di indirizzamento al Parcheggio da parte della collettività in conformità al presente regolamento. TIGROS S.P.A. si riserva di installare e mantenere nel Parcheggio sistemi di sorveglianza, anche mediante impianto video, in tale caso nel rispetto della vigente normativa in materia di dati trattati mediante sistemi di videosorveglianza;
- c) l'accesso al Parcheggio è regolato dalla tariffa oraria incrementale per ogni ora o frazione di ora:

€ 2,50 (Euro due,50) per la prima ora di sosta;

€ 3,50 (Euro tre,50) all'ora per le successive ore di sosta.

Ove nel corso della gestione, ai fini del miglioramento del servizio e/o di una più efficiente e razionale gestione si renda utile un aggiornamento di tale tariffa, la stessa potrà essere modificata previa intesa vincolante con il Comune, che dovrà esprimersi al riguardo con

comunicazione da far pervenire entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla ricezione della relativa comunicazione da parte di TIGROS S.P.A. o suo avente causa. In caso di inutile decorso del termine di 30 (trenta) giorni anzidetto senza che il Comune abbia fatto pervenire alcun riscontro, TIGROS S.P.A. o suo avente causa potranno procedere con le modifiche e/o gli aggiornamenti programmati.

Per i clienti delle attività presenti nel fabbricato (supermercato di media struttura di vendita, Attività Paracommerciale - Artigianale di Servizio, Somministrazione Alimenti-Bevande, Direzionale e Centro Sportivo) TIGROS S.P.A. e delle altre attività che interessano il medesimo fabbricato l'accesso al Parcheggio avviene a titolo gratuito limitatamente ai primi 90 (novanta) minuti di sosta, secondo le modalità comunicate attraverso appositi cartelli informativi posti all'ingresso del Parcheggio;

- d) a fronte di espressa richiesta scritta del Comune, da far pervenire a TIGROS S.P.A. con un anticipo di almeno 15 (quindici) giorni lavorativi e adeguatamente motivata da esigenze relative allo svolgimento da parte della medesima Amministrazione di manifestazioni pubbliche o da altre ragioni di pubblico interesse organizzate dal Comune e/o comunque programmate secondo tempistiche a conoscenza dell'Amministrazione Comunale, TIGROS S.P.A. consentirà la fruizione gratuita del Parcheggio, dei giorni in cui la struttura commerciale risulterà chiusa, e comunque non più di 4 (quattro) volte nell'arco dell'anno solare. Ciò in ogni caso avverrà senza assunzione di alcun onere, responsabilità e/o aggravio di qualsivoglia genere e natura a carico di TIGROS S.P.A.. A tal fine il Comune dovrà garantire un adeguato servizio di sicurezza, manlevando, inoltre, TIGROS S.P.A. e/o ogni suo eventuale avente causa da qualsivoglia onere e responsabilità legato all'utilizzo del Parcheggio nelle indicate circostanze e orari;
- e) la gestione del Parcheggio potrà essere affidata da TIGROS S.P.A. anche a soggetti professionalmente idonei;



- f) TIGROS S.P.A. garantisce la piena funzionalità del Parcheggio fino a quando il supermercato di media struttura di vendita, le Attività Paracommerciale - Artigianale di Servizio, la Somministrazione Alimenti-Bevande, le superfici Direzionale e il Centro Sportivo di Via Sanvito Silvestro n. \_\_\_\_\_ non cessino la propria attività. In caso di cessazione dell'attività, il Comune e TIGROS S.P.A. o suo avente causa concorderanno le modalità di gestione del Parcheggio in attesa che all'area venga assegnata una nuova disciplina urbanistica;
- g) TIGROS S.P.A., fatto salvo per il caso di cui alla precedente lettera d), provvede a propria cura e spese alla custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria e conservazione del Parcheggio al fine di consentirne la piena funzionalità, così come assume ogni responsabilità sia nei confronti di terzi, sia dello stesso Comune e degli utenti per tutto quanto deriva dalla realizzazione delle opere e della loro manutenzione. Tutto ciò fino a quando nei termini di cui alla precedente lettera f) non cesseranno le attività (supermercato di media struttura di vendita, Attività Paracommerciale - Artigianale di Servizio, Somministrazione Alimenti-Bevande, Direzionale e Centro Sportivo) che hanno comportato la previsione e la realizzazione anche del medesimo Parcheggio, necessario al fine di garantire le dotazioni prescritte dalla vigente disciplina.

### **Art. 3 – CORRISPETTIVO SOGGETTO AD IVA**

**3.1** A seguito di confronto tra le Parti, in applicazione della deliberazione G.C. n. 521 del 23.11.2017 di “attuazione del piano della sosta relativamente ai parcheggi delle grandi e medie strutture di vendita” e della convenzione urbanistica del P.I.I. stipulata il 20.07.2016, si conviene fra le parti di sottoporre a tariffazione il parcheggio oggetto della presente regolamentazione d'uso pari a numero posti auto “pubblici” in progetto n° \_\_\_\_\_ ;

TIGROS S.P.A. si impegna a corrispondere il corrispettivo soggetto ad IVA forfettario pari a € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_,00) oltre IVA di legge, il quale corrisponde all'applicazione dei seguenti parametri convenzionali:

importo giornaliero (zona semicentro) = 2 €/giorno

percentuale occupazione (zona semicentro) = 60 %

giorni occupazione stimati = 300 giorni/anno

numero stalli = \_\_\_\_ stalli

canone = 2 €/giorno X 60% occ. X 300 giorni/anno X \_\_\_\_ stalli = € \_\_\_\_\_

**3.2** L'importo annuo di cui all'importo determinato al precedente punto verrà versato integralmente alla stipula del Regolamento e imputato all'annualità che avrà decorrenza da tale data. Per gli anni successivi, il versamento avverrà di anno in anno entro il mese corrispondente a quello di stipula.

**3.3** Le Parti concordano altresì che in caso di mancato pagamento di una annualità del canone, ove lo stesso si protragga per più di sei mesi dalla data pattuita, anche a seguito di diffida e messa in mora ritualmente notificato dal Comune a TIGROS S.P.A. e/o suo eventuale avente causa, verranno applicati gli interessi di mora nella misura del tasso legale esistente al momento della notifica della già menzionata diffida. Nel caso in cui il pagamento non intervenga entro 6 (sei) mesi dalla notifica della diffida, fermo restando quanto indicato al periodo precedente, il Comune con apposito provvedimento disporrà che per il Parcheggio in questione non potranno essere applicate le tariffe di cui al precedente articolo 2, lettera c) e l'uso dei posti auto sottoposti al pagamento dell'indicato canone resterà soggetto a tariffazione utilizzando i rispettivi valori in quel momento vigenti.

**3.4** In caso di contestazione mossa da parte del Comune circa la eventuale violazione da parte di TIGROS S.P.A. dell'obbligo di consentire la fruizione del Parcheggio ai non clienti TIGROS S.P.A. alle condizioni e con le modalità stabilite dal Regolamento, che sia stata sollevata e accertata a seguito di regolare contraddittorio, il Comune avrà titolo per applicare una penale. La penale deve essere determinata, previa contestazione scritta e accertamento in contraddittorio, facendo

riferimento al periodo di effettiva non fruibilità del Parcheggio e tenendo conto del numero dei posti auto sottratti all'utilizzo della collettività, nonché dell'assetto tariffario in uso per il Parcheggio, ovvero, in difetto, della media delle tariffe praticate negli altri parcheggi sottoposti a regolamentazione d'uso o asserviti a uso pubblico presenti sul territorio comunale.

**3.5** Le Parti danno atto altresì che non rientrando dette aree nell'ambito delle Zone di rilevanza urbanistica di cui all'articolo 7, comma 8, del D.Lgs. 285/1992 già individuate con deliberazione della giunta comunale n. 158 del 29 marzo 2017, nell'individuare gli stalli ove si applica la tariffazione è stata rispettata la normativa di cui all'articolo 7, comma 8, del citato decreto n° 285 con la quale si stabilisce che *“qualora il comune assuma l'esercizio diretto del parcheggio con custodia o lo dia in concessione ovvero disponga l'installazione dei dispositivi di controllo di durata della sosta di cui al comma 1, lettera f), su parte della stessa area o su altra parte nelle immediate vicinanze, deve riservare una adeguata area destinata a parcheggio rispettivamente senza custodia o senza dispositivi di controllo di durata della sosta....”*, Dette aree, anche in relazione alla posizione periferica del nuovo parcheggio, sono così individuate:

parceggio Via \_\_\_\_\_ – n° \_\_\_\_\_ stalli

parceggio Via \_\_\_\_\_ – n° \_\_\_\_\_ stalli

parceggio Via \_\_\_\_\_ – n° \_\_\_\_\_ stalli

#### **Art. 4 - DURATA DEL REGOLAMENTO**

**4.1** In relazione alla natura e al carattere dell'obbligo assolto, ai sensi dell'art. 9, comma 10, L.R. 12/2005 s.m.i., con il Regolamento, quanto nello stabilito ha validità per tutto il tempo in cui rimarranno in esercizio le attività (supermercato di media struttura di vendita, Attività Paracommerciale - Artigianale di Servizio, Somministrazione Alimenti-Bevande, Direzionale e Centro Sportivo) dell'insediamento di TIGROS S.P.A., o di un avente causa di quest'ultima, che ha comportato la previsione e la realizzazione anche del medesimo Parcheggio. Conseguentemente TIGROS S.P.A. si obbliga, nel caso in cui il Complesso sia interessato, in tutto o in parte a cessioni,

trasferimenti, costituzione di diritti reali di godimento o ad atti dispositivi di qualunque tipo, ad inserire nei relativi atti specifico richiamo al presente Regolamento, con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificamente approvata dall'altro contraente ai sensi dell'art. 1341 C.C. *“(l’acquirente/altro) ... dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nello “Schema di regolamento d'uso del parcheggio TIGROS S.P.A., via Sanvito Silvestro n. \_\_\_\_\_, sottoscritto con il Comune di Varese in data ..... al n. di repertorio ....., accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. L’acquirente /altro, in particolare, dichiara di riconoscere che le obbligazioni ivi e che le stesse si trasferiscono agli aventi causa dell’originario obbligato, che divengono, pertanto, responsabili del relativo adempimento. Restano escluse le obbligazioni già estinte al momento del trasferimento”.*

**4.2** Per il caso in cui le attività dell’insediamento ((supermercato di media struttura di vendita, Attività Paracommerciale - Artigianale di Servizio, Somministrazione Alimenti-Bevande, Direzionale e Centro Sportivo) non fossero più in esercizio, successivamente alla loro definitiva conclusione, le Parti concorderanno, ove risultasse eventualmente necessario, nuove modalità di gestione degli spazi in questione ovvero la relativa nuova destinazione e funzione in conformità alla disciplina urbanistica che sarà in quel momento vigente.

**4.3** In caso di subentro di nuove attività in luogo di quelle indicata in premessa (supermercato di media struttura di vendita, Attività Paracommerciale - Artigianale di Servizio, Somministrazione Alimenti-Bevande, Direzionale e Centro Sportivo), andrà verificata l’adeguatezza alle previsioni di legge della dotazione di parcheggi.

## **Art. 5 - FORO COMPETENTE**

**5.1** Eventuali controversie relative al presente regolamento d’uso, comprese quelle relative alla interpretazione ed esecuzione del presente atto, sono sottoposte all’Autorità Giudiziaria competente per legge.

## **Art. 6 - SPESE**

**6.1** Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente Regolamento si convengono a carico di TIGROS S.P.A. e delle società titolari delle attività che hanno con questa concluso contratto di gestione.

**6.2** Ai fini fiscali vengono richieste le agevolazioni previste dalla Legge 28.06.1943 n. 666 ed eventuali successive più favorevoli al contribuente, ivi comprese quelle richiamate all'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.