All.10.1	P.I.I.	10/04/2026	R.M.	A.G.	A.G.	00
Nome del file :	Fase di lavoro :	Data :	Redatto:	Verificato:	Approvato:	Revisione:

COMUNE DI LIVIGNO

PROVINCIA DI SONDRIO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
BAR CENTRO SCI FONDO

IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

	EDER S.A.S.	data: 10/04/2026
	SCHEMA DI CONVENZIONE	
	Schema di Convenzione	allegato n° **10** / tav. n° **1**
	progettisti: Arch. Alberto Gavazzi Arch. Simone Songini	scala:

Studio: Via Bottà, 6-23017 Morbegno tel. 0342.612808 e-mail alberto@studioarkgeo.it C.F. GVZ **LRT** 60D30 F712V

COMUNE DI LIVIGNO
SCHEMA DI CONVENZIONE
PER IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
"BAR CENTRO SCI FONDO"
DI INIZIATIVA PRIVATA, IN VARIANTE AL PGT VIGENTE,
INTERESSANTE L'AMBITO SITO IN COMUNE DI LIVIGNO, VIA BONDI,
FOGLIO N. 28, MAPPALI N. 63, 574, 781 (ART. 46 E 93 LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12)

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in Livigno presso la Sede Municipale di Piazza del Comun n. 93 innanzi a me Dott. ..... Notaio, iscritto al Collegio Notarile di ..... e senza assistenza dei testimoni avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono personalmente comparsi:

il Sig. ..... domiciliato per la carica di ..... presso la Sede Municipale di Piazza del Comun n. 93, che, in forza dell'art. 54 dello Statuto Comunale e dell'art. 14 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, nella sua qualità di Specialista di Attività Tecniche del Comune di Livigno (C.F. n. .....), interviene alla presente in esecuzione del Decreto Sindacale n. ... del ../../....., esecutivo ai sensi di legge, decreto che in copia autentica viene allegato al presente atto sotto la lettera ".....", di seguito denominato "Comune";

il Sig. Galli Andrea, nato a Tirano il 27.05.1979, domiciliato per la carica a Livigno (SO) in via Crosal 116/C che dichiara di intervenire nella sua qualità di amministratore delegato della Società EDER S.A.S. DI GALLI EDI E C. con sede a Livigno in via Isola, n. 113 (C.F. 92004790140) a ciò autorizzato in forza di Socio Accomandatario;

del giorno ..... che, per estratto certificato conforme del Notaio ..... di in data ..... - rep. ..... n. .....

si allega al presente atto sotto la lettera ".....", di seguito denominato "Operatore".

Il Comune e l'Operatore vengono di seguito congiuntamente indicati come "Parti".

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i.

PREMESSO

- che l'Operatore è proprietario del comparto immobiliare costituito dall'area distinta nel locale Catasto del Comune di Livigno al foglio n. 28, mappali n. 63, 574, 781 della superficie rilevata di mq. 4.064,52; detto comparto immobiliare risulta meglio identificato con contorno in tinta verde nell'elaborato 1 dell'allegato 1 alla presente convenzione;

- che è intenzione dell'Operatore provvedere ad un intervento di valorizzazione contestuale della propria attività economica con una ridefinizione architettonica del fabbricato esistente, e la realizzazione di tutti i servizi pubblici previsti per quell'area dallo strumento urbanistico vigente, come da progetto planivolumetrico di cui agli elaborati del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) riferibili all'allegato 4 alla presente convenzione;

- che complessivamente l'ambito a Servizi di cui è parte il P.I.I., così come attualmente disciplinato dal Vigente P.G.T. (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 24/07/2025 e divenuto efficace in data 17/09/2025 per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L. in Serie Avvisi e Concorsi n. 38) è di mq 10.389 di cui:
  - Superficie ricadente in zona F1 scheda n° 63 (art. 52 P.d.S.) = 9.450,00 mq
  - Superficie ricadente in zona F1 scheda n° 64 (art. 52 P.d.S.) = 939,00 mq.

- che il comparto immobiliare oggetto di variante urbanistica mediante il P.I.I., come sopra descritto, è disciplinato dal vigente PGT in zona F1, e ha una Superficie Territoriale rilevata di mq. 4.064,52;

- che il comparto immobiliare oggetto di Programma Integrato di Intervento:
  - è soggetto a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 in forza del Decreto Ministeriale 7 luglio 1980 (art. 136);
  - è parte del Tessuto Urbano Consolidato – Piano delle Regole - tav. 7.2.

- che lo stato di fatto del comparto del P.I.I. è formato per lo più da una superficie a prato o sterrata, oltre che da un fabbricato, il quale si articola su un Piano Terra e un Piano Interrato ed ha una superficie lorda complessiva di 534,28 mq. di cui:

  Il Piano Terra ha una superfice lorda di 142,60 mq. divisa in:

  - una superficie commerciale di 114,43 mq.;
  - una superficie accessoria di 23,00 mq.;
  - una superficie distributiva (scala) di 5,17mq.;

  Il Piano Interrato ha una superficie lorda di 391,68 mq. divisa in:

  - una superficie ad autorimessa di 237,85 mq.;
  - una superficie accessoria di 140,79 mq.;
  - una superficie distributiva di 13,04 mq.;

- che ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale del 9 luglio 1999, n° 6/44161, il presente P.I.I. prevede una pluralità di funzioni e destinazioni d'uso sia pubbliche che private (commercio, residenza, parcheggio ad uso pubblico a piano terra e piano interrato, verde pubblico) affrontate nel loro insieme; nella fattispecie il P.I.I. prevede la realizzazione di un tratto di marciapiede lungo via Isola, la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico e la cessione di un'area che verrà adibita dal Comune ad Area a Verde Pubblico Attrezzato. Per rafforzare l'utilizzo dello

strumento del P.I.I. è previsto, come standard qualitativo, il contributo economico per concorrere alla realizzazione dell'intero tratto della pista ciclo-pedonale oggetto di previsione di piano, che permetterà di collegare via Isola con la rotatoria stradale nei pressi della stazione di risalita Mottolino, attraversando sia l'ambito del P.I.I. che altre aree esterne allo stesso;

- che il progetto di P.I.I., calibrando demolizioni e nuova edificazione, ridefinisce una condizione rinnovata dell'edificato esistente, più efficiente energeticamente ed architettonicamente, meglio integrato nel contesto urbano complessivo di Livigno;

- che l'Operatore, avendo intenzione di procedere ad un intervento di riqualificazione funzionale attraverso demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione di un nuovo edificio, in data 30/10/2024 Prot. n. 0029227/2024 ha presentato al Comune l'istanza di attivazione del Programma Integrato di Intervento in variante al P.G.T. vigente a firma degli architetti Gavazzi Alberto, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Sondrio al n. 81 e Songini Simone, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Sondrio al n. 435;

- che in data ....., previo svolgimento della Conferenza di verifica, è stato emesso, di concerto dalle Autorità Procedente e Competente, decreto P.G. ..... di esclusione del Programma Integrato di Intervento dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

- che l'Operatore dichiara di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente convenzione.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1
(Premesse)

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

Articolo 2
(Oggetto)

2.1 La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e l'Operatore per conseguire nei termini qui previsti l'urbanizzazione e la riqualificazione architettonica e funzionale attraverso demolizioni e nuova edificazione del fabbricato esistente, mediante una riorganizzazione e ridistribuzione degli spazi commerciali e residenziali esistenti, secondo quanto previsto nel progetto di Programma Integrato di Intervento in variante al PGT, adottato con deliberazione del .....n. ..... in data ..... e approvato con deliberazione del ..... n. ..... in data .....;

2.2 A seguito della proposta di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) in variante al PGT vigente, i parametri e gli indici urbanistici del comparto immobiliare risultano:

1. Superfice Territoriale del P.I.I. rilevata 4.064,52 mq. (ST art. 4.1);
2. Superficie Fondiaria del P.I.I. rilevata 1.294,95 mq. (SF art. 4.2);
3. Superficie effettiva complessiva S.L.P. 2.589,65 mq. di cui computabile ai fini urbanistici SL 576,22 mq. (calcolata in base alle destinazioni urbanistiche di progetto);
4. superficie effettiva di pavimento complessiva in base alle destinazioni urbanistiche è pari a mq. 2.589,65 mq. così ripartita:
   - Accessorio 691,10 mq.
   - Autorimessa 1.125,74 mq.
   - Connettivo 196,59 mq.
   - Commerciale 325,91 mq.
   - Residenziale 250,31 mq.

La destinazione urbanistica del comparto a seguito della variante è:

Piano dei Servizi

- F1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (art.52) – 1.240,04 mq.
- Allargamento stradale/marciapiede e percorsi pedonali (art.27) – 112,44 mq
- Nuove previsioni di piste ciclabili (art.62) – 302,17 mq.
- F1 - Aree di verde pubblico attrezzato (art.52) – 1.057,41mq.

Piano delle Regole

- F1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (art.52) – 1.240,04 mq.
- F1 – Aree di verde pubblico attrezzato (art.52.11) – 1.057,41 mq.
- F1 – Aree a verde privato (art.52) – 57,51 mq.
- B1 – Zone residenziali e commerciali (art.41) – 1.294,95 mq.

Articolo 3
(Rappresentanza)

3.1 Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, l'Operatore dichiara di essere responsabile e solidale nei confronti del Comune per gli impegni assunti con la presente convenzione. La loro sostituzione dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al Comune dall'Operatore stesso.

Articolo 4
(Attuazione)

4.1 L'attuazione degli interventi edilizi previsti avverrà in conformità alle disposizioni, di cui alla presente convenzione, che fa parte integrante e sostanziale del P.I.I. ed eseguito nel rispetto della normativa prevista per i Programmi Integrati di Intervento, dal PGT vigente e delle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

4.2 Le opere da realizzarsi, in esecuzione del presente Programma Integrato di Intervento, non possono essere modificate se non previo formale assenso del Comune. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.R. 11/03/2005, n. 12, ovvero la normativa che sarà vigente all'epoca dei lavori fatto salvo che per richieste da parte del Comune, in sede di attuazione del Programma Integrato di Intervento, relative ad un diverso utilizzo e dislocazione delle opere di urbanizzazione primaria.

4.3 L'edificio privato, per quanto alla parte relativa al "sottotetto non raggiungibile e non utilizzabile" non potrà essere trasformato in altra destinazione.

4.4 L'intera porzione del nuovo edificio con destinazione residenziale potrà essere unicamente affittata a favore dei dipendenti dell'Operatore per una durata di 12 anni.

4.5 Qualora siano richiesti e autorizzati cambi di destinazioni d'uso oppure, rimodulazioni delle destinazioni d'uso autorizzate, in sede di rilascio del permesso di costruire devono essere reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione rispetto a quella utilizzata per il dimensionamento del piano. Qualora, in seguito alla diversa destinazione d'uso, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza il Comune non procederà a restituzione alcuna né in termini di aree né in termini di monetizzazioni.

Articolo 5
(Cessioni/Asservimenti/Monetizzazioni)

5.1 L'Operatore, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11/03/2005, n. 12, si impegna a:

a) cedere gratuitamente al Comune, con le tempistiche e le modalità indicate al successivo articolo 11, le aree interne al P.I.I. necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e precisamente:
   1. area per allargamento stradale/marciapiedi e percorsi pedonali (art. 27 delle N.T.A. del P.G.T. vigente) di 112,44 mq., individuata nell'allegato 4.2 con lettera **M**;
b) cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree interne al P.I.I., necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune:
   1. area per verde pubblico attrezzato (art. 52.11 delle N.T.A. del P.G.T. vigente) di 1.057,41 mq., individuata nell'allegato 4.2 con lettera **V;**
   2. area per nuova pista ciclopedonale (art. 62 delle N.T.A. del P.G.T. vigente) di 302,17 mq., individuata nell'allegato 4.2 con lettera **P;**

c) cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree esterne al P.I.I. di mq 115,00, facenti parte dei mappali n. 574, 778 e 780 del Foglio 28, di proprietà dell'Operatore, interessate dal tracciato della nuova pista ciclopedonale;

d) assoggettare gratuitamente a servitù di uso pubblico, mediante atto pubblico da trascriversi nei Registri Immobiliari, con obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria e responsabilità civile verso terzi a carico dell'Operatore e dei suoi aventi causa, le aree a parcheggio individuate nell'allegato 4.2, per una superficie complessiva di mq 1.240,04 e per un totale di n. 50 posti auto.

   Le aree a parcheggio sono così distribuite:
   - posti auto ad uso pubblico n. **45** di cui n. 26 esterni ed accessibili da Via Isola e n. 19 al piano interrato;
   - posti auto ad uso pubblico a servizio dell'amministrazione comunale n. **3**;
   - posti auto ad uso pubblico per veicoli elettrici n. **2**.

   In totale i posti auto ad uso pubblico sono n. **50** (45+3+2).

5.2 Fermo restando l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'articolo 5.1, lettere b) e c), della presente convenzione, le Parti convengono che l'Operatore potrà mantenere la disponibilità materiale delle medesime aree, a titolo gratuito e precario, al solo fine di utilizzarle quale area di cantiere per la realizzazione degli interventi edilizi previsti nel P.I.I.
L'utilizzo temporaneo delle aree è consentito fino alla data di ultimazione dei lavori relativi all'intervento edilizio privato e ai lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (marciapiede e parcheggio ad uso pubblico).
Durante il periodo di utilizzo ogni responsabilità civile e penale per danni a persone o cose resta integralmente a carico dell'Operatore, restando esclusa ogni responsabilità del Comune per fatti connessi al suo utilizzo.
Al termine dei lavori, ovvero in caso di richiesta anticipata da parte del Comune per esigenze connesse alla realizzazione della nuova pista ciclopedonale, l'Operatore dovrà liberare integralmente le aree da materiali, mezzi e manufatti provvisori, ripristinandole e consegnandole al Comune, a semplice richiesta scritta dello stesso.
L'utilizzo temporaneo di cui al presente articolo ha natura di concessione amministrativa precaria, non costituisce diritto reale né personale di godimento e si intenderà automaticamente cessato alla scadenza sopra indicata, senza necessità di disdetta o diffida.

5.3 L'Operatore dichiara che le aree sopradescritte sono di sua proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di ogni specie.

5.4 È posta a carico dell'Operatore la regolarizzazione, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, di servitù richieste dal Comune o da altri Enti. Qualora tali servitù ricadessero sulle aree in cessione al Comune, l'Operatore si fa carico di acquisirne il preventivo nulla osta.

5.5 Per la gestione delle aree ad uso pubblico potrà essere stipulato un accordo tra il proponente ed il Comune di Livigno che stabilirà le modalità di gestione (pubblica o privata) ed eventuali canoni di affitto.

Articolo 6
(Urbanizzazione primaria)

6.1 L'Operatore, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11/03/2005, n. 12, si obbliga a sostenere gli oneri economici per la realizzazione, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, delle opere di urbanizzazione primaria sulle aree indicate al precedente art. 5.1 lettere a) e lettera d), e di seguito riportate:
- l'allargamento stradale/marciapiedi e percorsi pedonali (art. 27) 112,44 mq. indicati all'allegato 4.2 con lettera **M**, che verrà realizzato a cura e spese dell'operatore e ceduto gratuitamente al Comune;
- i posti auto ad uso pubblico.

6.2 Si dà atto che le spese relative all'esecuzione delle opere indicate dal precedente art. 5.1 lettera a), nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, verrà effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11/03/2005, n. 12.
Si dà atto che la spesa relativa all'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 5.1 lettera d) non verrà portata a scomputo degli oneri di urbanizzazione in quanto afferente a manufatti e impianti diversa da quella comunale.

6.3 L'Operatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, consistenti nella realizzazione del nuovo marciapiede, per un importo stimato alla data odierna di € 35.259,80 come risulta dal computo metrico estimativo, redatto sulla base del Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della regione Lombardia anno 2025 (aggiornamento infrannuale del 24.06.2025).

6.4 Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione fosse superiore a quello determinato con l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria deliberati al rilascio del P.d.C., tali opere saranno da intendersi a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria; l'eventuale eccedenza rimarrà a totale carico dell'Operatore, senza che questi possa vantare alcun diritto a rimborsi, indennizzi o compensazioni. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione fosse inferiore a quello determinato con l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria deliberati al rilascio del P.d.C. l'Operatore si impegnerà a versare a conguaglio l'importo eccedente il valore delle opere realizzate.

Articolo 7
(Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale)

7.1 A copertura della richiesta di aree a Standard, gli Operatori si impegnano a versare al Comune la cifra di € 84.804,00 come monetizzazione di 222 mq. di quest'area, e a cedere al Comune una superficie di 1.057,41mq. in area F1 - Aree di verde pubblico attrezzato di cui all'art. 52.11 delle Disposizioni Normative. In base alla Delibera della Giunta Comunale n. 53 del 03/04/2025 il valore per terreni edificabili oggetto di cessione al comune ammonta a 106 €/mq., pertanto la cessione di 1.057,41 mq. equivale alla corresponsione di € 112.085,46. La monetizzazione e la cessione dell'area ammontano ad un totale di € 196.889,46 superiore all'intera monetizzazione delle aree a standard calcolate sulle destinazioni d'uso commerciale e residenziale, il tutto come da dimostrazione di seguito riportata:

SOLO MONETIZZAZIONE

Commerciale 325,91 mq. * 382 €/mq.	124.497,62 €
Residenziale 1.052,81 /100 * 18 * 382 €/mq.	72.391,22 €
Totale	196.888,84 €

SOLUZIONE ADOTTATA

Monetizzazione di 222 mq. dell'area standard mentre la restante viene compensata con la cessione di 1.057,41mq. in area F1 Aree di verde pubblico attrezzato art. 52.11.	
222 mq x 382€/mq	84.804,00 €
Area a verde pubblico 1.057,41* 106 €/mq.	112.085,46 €
Totale	196.889,46 €

Il pagamento della somma relativa alla monetizzazione dell'area stessa, pari ad **€ 84.804,00** viene effettuato contestualmente alla stipula della convenzione mediante assegno circolare.

Articolo 8
(Standard qualitativo)

8.1 L'Operatore, ai sensi degli artt. 46 e 93 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbliga per sé e per i propri aventi causa e a qualsiasi titolo, a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini e le modalità di cui all'articolo 11 stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria sulle aree interessate messe a disposizione dal Comune ed in parte esterne al Programma Integrato di Intervento. Tali opere od oneri, definite nel loro insieme Standard Qualitativo, sono precisate secondo quanto sotto riportato e i valori corrispondono alla somma di Standard Qualitativo Aggiuntivo e Plusvalore.

Lo **Standard Qualitativo Aggiuntivo** consiste:

- nella consegna, da parte dell'Operatore, del progetto esecutivo relativo alla realizzazione dell'intero tratto di pista ciclopedonale previsto dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), con sviluppo da via Isola, all'angolo sud-est del perimetro del P.I.I., fino a via Bondi, in prossimità della rotatoria stradale sul fiume Spöl;
- nel finanziamento a favore del Comune dell'opera medesima, per un importo complessivo pari a € 219.698,09 determinato sulla base del C.M.E. (Allegato 6);
- nella cessione gratuita al Comune:
  - dell'area coincidente con il sedime del tratto di pista interno al perimetro del P.I.I., pari a mq. 302,17;
  - dell'area coincidente con il sedime del tratto esterno al perimetro del P.I.I., pari a mq 115,00, ricompresa nei mappali n. 574, 778 e 780 del Fg. 28, di proprietà dell'Operatore.

L'importo del finanziamento dell'opera, pari a **€ 219.698,09** sarà versato dall'Operatore contestualmente alla stipula della presente convenzione. Il **Plusvalore** viene calcolato sul totale delle Superfici Commerciale e Residenziale sia in ristrutturazione che in ampliamento.

Per determinare il Plusvalore delle Superficie Commerciale e Residenziale si assumono i seguenti valori vigenti deliberati:

Plusvalore Superficie Commerciale €/mq 200

Plusvalore Superficie Residenziale €/mq 150

Pertanto, il conteggio del plusvalore sarà il seguente:

Superficie Commerciale totale 325,91 mq

Superficie Residenziale totale 250,31 mq

Sommando i valori ottenuti, si ottiene un Plusvalore di **102.728,50 €** che sarà versato dall'Operatore contestualmente alla stipula della presente convenzione.

8.2 Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, non verrà effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11/03/2025, n. 12.

Articolo 9

(Urbanizzazione secondaria)

9.1 Il Programma Integrato di Intervento **non** prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, che pertanto non potranno essere scomputate. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà valutato secondo le destinazioni d'uso e la tipologia di intervento (ristrutturazione e ampliamento). L'obbligazione assunta si concreta, quindi, nel pagamento della somma che sarà effettivamente determinata ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente alla realizzazione dell'edificio privato.

Articolo 10

(Contributo sul costo di costruzione)

10.1 Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente alla realizzazione dell'edificio privato e corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori.

Articolo 11

(Esecuzione opere di urbanizzazione)

11.1 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate di cui all'art. 5.1, lettere a) e d) di cui alla presente convenzione sono soggette a Permesso di Costruire gratuito, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del D.P.R. 380/01 e secondo il procedimento di cui all'art. 38 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

11.2 Spetta all'Operatore l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria indicate all'articolo 5.1 lettere a) e d), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica al territorio comunale, ai sensi dell'articolo 16 comma 2-bis del DPR 380/2001.

11.3 L'Operatore si impegna nei confronti del Comune e si accolla ogni onere inerente alla progettazione e la direzione lavori, nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti, necessari per dare compiuta attuazione alle opere.

11.4 Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 5.1, lettere a) e d), l'Operatore dovrà presentare, a parte e contestualmente alle richieste dei titoli edilizi abilitativi per gli interventi relativi agli edifici privati, i relativi elaborati costituenti lo studio di fattibilità tecnico-economica, redatti in accordo con gli uffici comunali preposti ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Organi comunali; lo studio di fattibilità tecnico-economica/esecutivo dovrà essere corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo.

11.5 Entro i successivi centoventi giorni, decorrenti dalla data di acquisizione del titolo edilizio abilitativo afferente alle opere di urbanizzazione, l'Operatore dovrà presentare gli elaborati costituenti il progetto esecutivo, anch'essi redatti in accordo con gli uffici comunali preposti, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di Lavori Pubblici, a firma di tecnici abilitati per il conseguente esame e la successiva approvazione.

11.6 Il Comune, in funzione della tipologia e della consistenza delle opere previste, al fine di eventualmente semplificare il procedimento di approvazione delle fasi progettuali, si riserva la facoltà di consentire o richiedere l'anticipazione della consegna del progetto esecutivo, contestuale al progetto definitivo, in un unico plico documentale atto ad assolvere la valenza di entrambi i livelli di progettazione (lo studio di fattibilità tecnico-economica/esecutivo).

11.7 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, indicate all'art. 5.1 lettere a) e d), avverrà contemporaneamente e gradualmente agli interventi relativi all'edificio privato in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione della parte privata. Essa potrà, quindi, avvenire per lotti funzionali garantendo comunque la soglia minima di proporzionalità rispetto al grado di attuazione dell'intervento privato.

11.8 Tutte le opere di urbanizzazione, indicate all'art. 5.1 lettere a) e d) dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio del P.d.C. afferente alle opere private.

11.9 Fermo restando quanto precedentemente disposto, indipendentemente dalla tempistica di attuazione dell'intervento privato, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, corredato anche dall'istanza e dalla documentazione necessaria per acquisire il relativo titolo edilizio abilitativo, dovrà comunque essere presentato non oltre dodici mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

11.10 Qualora le opere di urbanizzazione, indicate all'articolo 5.1 lettere a) e d), non dovessero essere ultimate entro i termini indicati nel cronoprogramma del progetto esecutivo per cause dipendenti dalla volontà dell'Operatore, verrà applicata ed introitata dal Comune, per ogni giorno di ritardo, una penale pari allo 0,3% dell'importo totale di spesa relativo alle opere di urbanizzazione in ritardo, sino ad un massimo del 10% del loro importo complessivo.

11.11 I condotti di fognatura, acqua, linee telefoniche ed elettriche ed eventuali altri servizi realizzati all'interno del comparto immobiliare, dovranno avere caratteristiche tecniche specifiche tali da garantire l'allacciamento futuro di condotti di fognatura, acqua, linee telefoniche ed elettriche ed eventuali altri servizi pubblici presenti su terreni pubblici e privati circonvicini, la cessione delle aree avverrà contestualmente alla stipula della

presente convenzione, riservandosi il diritto di procedere alla realizzazione delle opere citate all'art. 5.1 lettera a) con criteri e modalità di cui al successivo comma.

11.12 Il trasferimento al Comune delle aree avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione, concedendo all'Operatore il diritto di procedere alla realizzazione delle opere citate all'art. 5.1 lettera a) sino all'avvenuto positivo collaudo tecnico amministrativo eseguito da parte degli uffici comunali preposti e/o da parte di tecnici appositamente incaricati dal Comune, entro trenta giorni dalla data di comunicazione, a mezzo lettera raccomandata, della fine dei lavori; tutte le spese relative alle operazioni di collaudo ed al conferimento degli incarichi professionali sono a carico dell'Operatore. Ai fini dell'esecuzione del collaudo l'Operatore si impegna a presentare gli elaborati progettuali "come costruito" (as built), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione. Per tutto il periodo in cui le aree, di cui al presente comma, rimarranno a disposizione dell'Operatore tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le stesse e tutte le corrispondenti responsabilità, anche di custodia e manutenzione, nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico dell'Operatore stesso, mentre dalla data di effettuazione del collaudo delle relative opere realizzate dall'Operatore ogni onere e responsabilità inerenti la conservazione e manutenzione delle stesse e delle relative opere urbanizzative sarà assunto a carico del Comune in qualità di proprietario.

11.13 Le opere di urbanizzazione primaria, indicate al precedente art. 5.1, lettera d), saranno asservite ad uso pubblico al Comune entro trenta giorni a seguito dall'avvenuto positivo collaudo tecnico amministrativo eseguito da parte degli uffici comunali preposti e/o da parte di tecnici appositamente incaricati dal comune, entro trenta giorni dalla data di comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata, della fine dei lavori; tutte le spese relative alle operazioni di collaudo ed al conferimento degli incarichi professionali sono a carico dell'Operatore. Ai fini dell'esecuzione del collaudo l'Operatore si impegna a presentare gli elaborati progettuali "come costruito" (as built), unitamente a tutte le certificazioni di legge relative agli impianti e ai materiali impiegati nell'esecuzione.

11.14 Qualora il Comune non procedesse nei termini previsti all'individuazione del collaudatore di cui sopra, senza giusta causa, l'Operatore previa diffida ad adempiere notificata al Comune, potrà procedere direttamente alla nomina dello stesso, a norma di legge, incaricando tecnici propri. I relativi atti di collaudo saranno successivamente approvati dal Comune.

11.15 Fatto salvo quanto riportato nel presente articolo, il Comune si riserva la facoltà di nominare direttamente dei propri tecnici, a spese dell'Operatore, allo scopo di eseguire eventuali collaudi in corso d'opera ogni qualvolta l'entità, il tipo o la particolarità dei lavori, lo rendesse opportuno.

11.16 Viene riconosciuta la facoltà in capo al Comune di richiedere all'Operatore l'introduzione di varianti ai progetti e ai lavori autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.

11.17 Qualora l'importo e l'entità dei lavori derivanti dallo sviluppo dei successivi livelli di progettazione fosse superiore agli impegni assunti, l'Operatore si obbliga comunque a sostenerne i relativi costi.

11.18 I certificati di agibilità relativi all'edificio privato potranno essere depositati soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate di cui all'art. 5 comma 1 lettere a) e d), nel rispetto dei

principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e per le quali si è comprovata la esecuzione a regola d'arte nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di lavori pubblici; pertanto, alla trasmissione dei certificati di agibilità che dovranno obbligatoriamente essere allegati in copia, oltre alla documentazione dovuta per legge, anche la documentazione comprovante la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 12
(Garanzie)

12.1 L'Operatore, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11/03/2005, n. 12, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a fornire, al momento della stipula dell'atto notarile, fideiussione bancaria o assicurativa, con validità minima fino alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti ai precedenti articoli, e a garanzia del rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

12.2 Le somme garantite dovranno corrispondere all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti alle opere di urbanizzazione da eseguire, pari a € 35.259,80 ulteriormente incrementato del 30% (per spese tecniche, imprevisti e spese varie) per un importo complessivo di € 45.837,74.

12.3 In caso di inosservanza degli obblighi assunti dall'Operatore, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'Istituto garante che ha rilasciato la fideiussione.

12.4 A tal fine, nella polizza fideiussoria, l'Istituto garante rinunzierà al termine semestrale previsto dal comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile e si obbligherà a versare al Comune, a prima richiesta, con esclusione del *beneficium escussionis*, senza eccezioni o ritardi, e comunque entro il termine di quindici giorni, la somma garantita, o la minore, richiesta dal Comune stesso.

12.5 La fideiussione relativa alle opere di cui all'art. 5 comma 1 lettera a) potrà essere ridotta proporzionalmente in relazione alla realizzazione delle singole opere di urbanizzazione eseguite, sulla base dell'emissione dei certificati di collaudo provvisorio con esito favorevole, comunque nel limite massimo del 75% dell'iniziale importo garantito. La rimanente quota pari al 25% verrà svincolata successivamente alla data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, previa presentazione da parte dell'Operatore di una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo corrispondente al 10% del valore delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 35.259,80 per un periodo di 24 mesi a far data dalla sottoscrizione del certificato di collaudo provvisorio.

12.6 La fideiussione consegnata in sede di stipula della presente convenzione verrà svincolata, qualora i propri aventi causa la sostituiscano con altra fideiussione avente entità e caratteristiche pari a quella già depositata, eventualmente ridotta per effetto di quanto sopra previsto.

12.7 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura dell'Operatore, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere e la data di assunzione di carattere definitivo degli atti di collaudo, oltre alle eventuali sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo, in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

12.8 Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dell'Operatore e a loro spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non via abbiano provveduto entro il termine stabilito dallo stesso art. 11 e il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a trenta giorni.

12.9 In caso di inadempienza da parte dell'Operatore di una o più clausole contenute nella presente convenzione, il Comune potrà incamerare la fideiussione.

12.10 Qualora l'entità o la particolare natura delle opere di urbanizzazione lo rendesse opportuno, il Comune si riserva la facoltà di richiedere all'Operatore di produrre idonea polizza indennitaria decennale, nonché per responsabilità civile verso terzi decennale, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

Articolo 13
(Scarichi)

13.1 L'Operatore si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni e autorizzazioni, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla L.R. 27.5.1985, n. 62, alla L.R. 12.12.2003, n. 26, nonché ai R.R. (Regolamenti Regionali di Regione Lombardia) nn. 2, 3 e 4 del 24.3.2006.

Articolo 14
(Trasferimento obblighi)

14.1 In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree oggetto del comparto edificatorio a terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, l'Operatore resterà solidalmente responsabile dell'esecuzione, degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fideiussorie di cui al precedente art. 11. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, l'Operatore ed i successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi

causa, dichiari di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obblighi a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

Articolo 15
(Validità)

15.1 Il presente Programma Integrato di Intervento ha validità massima di anni dieci calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione. Entro un anno da tale data dovrà intervenire la stipula della presente convenzione. In caso contrario, gli atti assunti potranno essere dichiarati dal Comune privi di efficacia.

15.2 Qualora l'inerzia o il rifiuto di sottoscrizione derivi dal Comune, il privato potrà esperire le ordinarie procedure previste dalla normativa e prassi giurisprudenziale vigente per la formazione di silenzio rifiuto suscettibile di impugnativa avanti i competenti organi giurisdizionali, o per la richiesta di attivazione dei poteri sostitutivi spettanti alla regione in base alla L.R. 12/2005.

Articolo 16
(Disposizioni finali)

16.1 Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico dell'Operatore. A tal fine viene chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di .....[precisare le condizioni che consentono l'applicazione del trattamento fiscale agevolato].

16.2 Entro sessanta giorni dalla stipula della presente convenzione l'Operatore farà pervenire al Comune una copia completa dell'atto debitamente registrato e trascritto.

16.3 L'Operatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio, Servizi di Pubblicità Immobiliari, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.

16.4 Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

16.5 La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.

16.6 Costituiscono allegati integranti e sostanziali della presente convenzione i seguenti documenti:

Allegato 1: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Tav.1.1 STATO DI FATTO: Planimetria generale, Stralcio Mappa Catastale, Stralcio Aerofotogrammetrico, Stralcio ortofoto, Stralcio P.d.S. e P.d.R.
- Tav.1.2 VARIANTE: Planimetria generale

Allegato 2: STATO DI FATTO

- Tav.2.1: Planimetria generale, Schema di conteggio Superficie Territoriale (ST art.4.1)
- Tav.2.2: Schemi di conteggio superficie lorda in base alle destinazioni d'uso urbanistiche, Schemi di conteggio superficie coperta, Prospetto Nord, Prospetto Sud, prospetto Est, Prospetto Ovest, Sezione

Allegato 3: AZZONAMENTO P.d.R.

- All.3.1: Norme tecniche di attuazione – variante urbanistica
- All.3.2: Verifica di assoggettabilità a VAS - Verifica di esclusione VAS
- All.3.3: Relazione tecnica idrogeologica
- All. AC-01: Valutazione previsionale di Impatto Acustico

Allegato 4: PROGETTO

- Tav.4.1: Planimetria generale
- Tav.4.2: Schemi di conteggio Superficie Territoriale (ST-art.4.1), Superficie Fondiaria (SF-art.4.2), Superficie Coperta (SCOP-art.4.8), Superficie Permeabile (SP-art.4.9)
- Tav.4.3: Schemi di conteggio superfici lorde in base alle destinazioni d'uso urbanistiche
- Tav.4.4: Schemi di conteggio superfici lorde in base alle destinazioni d'uso urbanistiche e gradi d'intervento
- Tav.4.5: Individuazione parcheggi e aree di manovra
- Tav.4.6: Prospetto Nord, Prospetto Sud, prospetto Est, Prospetto Ovest
- Tav.4.7: Sezione AA', Sezione BB', Sezione CC', Sezione DD', Sezione EE'

Allegato 5: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Tav.5.1: Planimetria di progetto opere di urbanizzazione primaria relative alla pista ciclopedonale
- Tav.5.2: Particolare pista ciclopedonale da realizzare come standard qualitativo

Allegato 6: COMPUTI METRICI ESTIMATIVI

- All.6.1: Nuova pista ciclopedonale, nuovo marciapiede e realizzazione nuovo parcheggio ad uso pubblico.

Allegato 7: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- All.7.1: Documentazione fotografica, Inserimenti fotografici

Allegato 8: RELAZIONE TECNICA

- All.8.1: Relazione Tecnica
- Tav.8.2 STATO DI FATTO: Schemi di conteggio superfici lorde in base alle destinazioni d'uso urbanistiche
- Tav.8.3 PROGETTO: Schemi di conteggio superfici lorde in base alle destinazioni d'uso urbanistiche

Allegato 9: RELAZIONE ECONOMICA

- All.9.1: Relazione Economica

  Tav.9.2: Schemi di conteggio superfici lorde in base alle destinazioni d'uso urbanistiche e gradi d'intervento

Allegato 10: SCHEMA DI CONVENZIONE

- All.10.1: Schema di convenzione

Allegato A
Deliberazione del ..... n. .... in data .....
di approvazione del Programma Integrato di Intervento.
Il Comune e l'Operatore, in accordo tra loro, stabiliscono che gli elaborati di cui all'allegato A sub. ....., in quanto già compresi all'interno della deliberazione del ..... n. .....
in data ..... e, per tale motivo depositati in originale agli atti del Comune individuati univocamente e inequivocabilmente, non vengono materialmente uniti alla presente convenzione.

Allegato B - Certificato di destinazione urbanistica

L'Operatore Il Comune

_____ _____