

All.8.1	P.I.I.	05/12/2025	R.M.	A.G.	A.G.	03
All.8.1	P.I.I.	13/10/2025	R.M.	A.G.	A.G.	02
All.8.1	P.I.I.	20/09/2025	R.M.	A.G.	A.G.	01
All.8.1	P.I.I.	28/03/2025	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 EX CASA SUSANNA IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

	SILENE SPORT S.N.C.	data: 05/12/2025	
	SCHEMA DI CONVENZIONE		
	Schema di convenzione		allegato n° 8
	progettisti: Arch. Alberto Gavazzi Arch. Simone Songini		tav. n° 1

COMUNE DI LIVIGNO
SCHEMA DI CONVENZIONE
PER IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
“EX CASA SUSANNA”
DI INIZIATIVA PRIVATA, IN VARIANTE AL PGT VIGENTE,
INTERESSANTE L’AMBITO SITO IN COMUNE DI LIVIGNO, VIA BONDI,
MAPPALI N. FOGLIO N. 28, MAPPALI N. 60, 617, 660, 1151, 1608, 1610, 1392, 2017 (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. Confortola Marco, nato a Tirano (SO) il 15.10.1983, residente a Livigno in via Isola n. 53, C.F.: CNFMRC 83R15 L175Y, in qualità di Legale Rappresentante della Società “Silene sport s.n.c. di Confortola Marco & C” con sede a Livigno (SO) in via Isola n. 53, C.F.: 93036770142, a ciò autorizzato in forza di Socio;

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, 5º comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell’art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.

PREMESSO

- che l'Operatore è proprietario del comparto immobiliare costituito dall'area distinta nel Catasto terreni del Comune di Livigno al foglio n. 28, mappali n. 617, 2017, 1610, 1608, 1392, 60 della superficie catastale rilevata di 2.795,98 mq.; 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, come da progetto planivolumetrico di cui agli elaborati del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), riferibili all'allegato 4 alla presente convenzione e il contributo economico per la realizzazione di servizi pubblici identificati dall'amministrazione comunale e dallo strumento urbanistico vigente;
- 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. 32 del 31/05/2022 e divenuto efficace per effetto della pubblicazione in data 17/08/2022 – B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 33) è di 9.450,00 mq. ricadenti in zona F1 scheda n° 63 (art. 52 P.d.S.);
- che il comparto immobiliare oggetto di variante urbanistica mediante il P.I.I., come sopra descritto, è disciplinato dal vigente PGT in:
 - superficie ricadente in zona F1 di 2.154,74 mq.;
 - superficie ricadente in ambito B1 di 561,70 mq.;
 - superficie ricadente in ambito E1 di 79,54 mq.
- 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);
 - ricade nell'Ambito di elevata naturalità della montagna ai sensi del Piano paesaggistico Regionale art.17;
 - 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 da una superficie sterrata, oltre che da un fabbricato, il quale si articola su quattro piani fuori terra e uno interrato. Il volume esistente ha una superficie linda complessiva di 642,18 mq. di cui:

Il Piano Sottotetto ha una superficie linda di 121,77 mq divisa in:

- una superficie residenziale di 74,13 mq.;
- una superficie distributiva di 11,39 mq.;
- una superficie accessoria (sottotetto non accessibile) di 36,25 mq.

Il Piano Secondo ha una superficie linda di 121,77 mq. divisa in:

- una superficie residenziale di 106,44 mq.;
- una superficie distributiva di 15,33 mq.

Il Piano Primo ha una superficie linda di 121,77 mq. divisa in:

- una superficie residenziale di 106,44 mq.;
- una superficie distributiva di 15,33 mq.

Il Piano Terra ha una superficie linda di 126,23 mq. divisa in:

- una superficie commerciale di 110,10 mq.;
- una superficie distributiva di 16,13 mq.

Il Piano Interrato ha una superficie linda di 150,64 mq. divisa in:

- una superficie commerciale di 37,94 mq.
- una superficie accessoria di 96,58 mq.;
- una superficie distributiva di 16,12 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 e verde pubblico) affrontate nel loro insieme; nella fattispecie il P.I.I. prevede la cessione ad uso pubblico di un tratto di marciapiede lungo via Isola 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 di un'opera pubblica individuata dall'amministrazione comunale e la cessione di un'area per la realizzazione di un 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 Prot. n. ha presentato al Comune il progetto 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, riorganizzazione e ridistribuzione degli spazi commerciali e residenziali esistenti, secondo quanto previsto nel progetto di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) in variante al PGT, adottato con deliberazione deln. in data e approvato con deliberazione deln. 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:

- Superficie Territoriale del P.I.I. rilevata 2.795,98 mq. (ST art. 4.1);
- Superficie Fondiaria del P.I.I. rilevata 1.901,20 mq. (SF art. 4.2);
- Superficie effettiva complessiva 2.030,24mq. di cui computabile ai fini urbanistici, SL 577,68 mq. (calcolata in base alle destinazioni urbanistiche di progetto);
- Superficie Effettiva di pavimento complessiva in base alle destinazioni urbanistiche è pari a mq. 2.030,24 così ripartita:
 - Accessorio 358,92 mq.
 - Autorimessa 986,50 mq.,
 - Connnettivo 106,90 mq.
 - Commerciale 59,08 mq.
 - Residenziale 518,84 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.52.11) – 815,24 mq;
 - Nuove previsioni di piste ciclabili (art.62) 79,54 mq.;
- Piano delle Regole
 - F1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (art.52.11) – 815,24 mq;
 - B1 - Zone residenziali, pedonali e commerciali (art.41) 561,70 mq.;
 - VpV – Aree a verde privato vincolato (art.68) – 1.339,50 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. L'impianto planivolumetrico trova applicazione nell'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12, normativa vigente all'epoca dei lavori, fatto salvo altre 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.

Articolo 5 (Cessioni/Asservimenti/Monetizzazioni)

- 5.1. L'Operatore, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005 n. 12, si impegna a:
 - a) cedere gratuitamente al Comune in forma di servitù privata ad uso pubblico, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, le aree esterne al P.I.I. consistenti nel tratto di marciapiede attualmente di proprietà dell'Operatore su Via Isola per un totale di 35,40 mq. di così suddivisi:
 - mappale 1150 per 23,30 mq.;
 - mappale 49 per 3,86 mq.;
 - mappale 1631 per 8,24mq.come meglio evidenziato nella Tav.1.2 lettera **M**. Per tali aree gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del comune;
 - b) cedere gratuitamente al Comune, con le tempistiche e le modalità indicate di seguito, le aree interne al P.I.I., necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune relative a:
 - Area per Verde Pubblico Attrezzato (art. 52.11) 815,24 mq. indicata all'allegato 4.2 con lettera **V**, a semplice richiesta da parte del Comune e comunque entro e non oltre la data di deposito della richiesta della SCAGI;
 - Area per nuova pista ciclopedonale (art. 62) 79,54 mq. indicata all'allegato 4.1 con lettera **P**. a semplice richiesta da parte del Comune e comunque entro e non oltre la data di deposito della richiesta della SCAGI.

- 5.2. L'atto di asservimento ad uso pubblico a favore del comune delle aree di cui al precedente comma 5.1. lett. a) avverrà contestualmente alla richiesta di agibilità degli edifici privati.
- 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. Il Comune, a seguito della cessione dell'area da parte dell'Operatore per la realizzazione della pista ciclopedonale, si impegna, contestualmente, a concedere Servitù di Passo Carrabile a favore dell'Operatore per una larghezza di mt. 4,00 (come meglio descritto nella allegata tav. 4.1) mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, affinché venga garantito l'accesso ai propri mappali n.1392 e n. 60, attraversando in direzione est-ovest la porzione prevista come pista ciclabile dal presente P.I.I., ovvero lo stesso diritto di passo dovrà essere garantito fra l'area a Verde Pubblico prevista in cessione al Comune dal presente P.I.I. e i mappali ad est di questa, n.1392 e n. 60. L'ottenimento del diritto di passo carrabile non dovrà comportare alcun indennizzo da parte dell'Operatore nei confronti del Comune, ovvero fra fondo servente e fondo dominante.
- 5.6. È impegno inderogabile del Comune il mantenimento a Verde Pubblico senza alcuna edificazione fuori terra dell'area prevista in cessione nel presente PII e avente quella specifica destinazione.

Articolo 6 (Urbanizzazione primaria)

- 6.1. Si dà atto che l'Operatore si impegna a corrispondere al comune gli oneri di urbanizzazione primaria.
- 6.2. Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria valutati sulla deliberazione di Giunta Comunale n. 241 del 29/12/2023, in vigore dal 01/01/2024 ed all'articolo 44 comma 8 della LR 12/2005 e salvo l'eventuale adeguamento conseguente ai futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal comune, ammonta a quanto di seguito indicato in base alle singole destinazioni d'uso ed alla tipologia di intervento:

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Superficie Residenziale	1.167,22 €
Superficie Commerciale	1.378,34 €

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

Superficie Residenziale	2.431,95 €
-------------------------	------------

TOTALE Oneri d'urbanizzazione primaria **4.977,51 €**

Considerata la servitù ad uso pubblico del marciapiede su via Isola per un totale di 35,40mq (Foglio 28 Mappale 1631 per la porzione di 8,24 mq, Mappale 1150 per la porzione di 23,30 mq, Mappale 49 per la porzione di 3,86mq) corrispondente ad un valore 3.540,00€ da considerarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

Valore stimato della servitù marciapiede a scomputo **3.540,00 €**

TOTALE Oneri d'urbanizzazione primaria DOVUTI 1.457,51 €

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 cedere al Comune una superficie di 815,24 mq in area F1 - Aree a Verde Pubblico di cui all'art. 52.11 delle Disposizioni Normative e una superficie di 79,54 mq in area F1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale. In base alla Delibera della Giunta Comunale n. 17 del 15/02/2024 il valore per terreni edificabili oggetto di cessione al comune ammonta a 105 €/mq, pertanto la cessione di (815,24+79,54) mq equivale alla corresponsione di € 93.951,90. La cessione dell'area ammonta ad un totale superiore all'intera monetizzazione delle aree a standard calcolate sulle destinazioni d'uso commerciale e residenziale.

MONETIZZAZIONE AREA A PARCHEGGIO

Residenziale 100 mq. * 382 € /mq. **38.200,00€**

(la superficie residenziale in ampliamento è di 94,14 mq; nella fattispecie, facendo riferimento alla dicitura "o a parcheggio" nell'art. 3 del D.M. n. 1444, si divide la superficie ottenuta per l'area di un singolo posto auto di dimensione 5x2,5 mt = 12,5 mq. allora: 94,14 / 12,5 = 7,5 p.a. approssimato in eccesso a 8 p.a. = 100 mq)

Total **38.200,00 €**

7.2. AREA STANDARD

Il presente P.I.I., in Variante al PGT prevede, per l'area in zona F1 la cessione gratuita di 894,78 mq, oltre al cambio di destinazione d'uso di 1259,96 mq in VpV (Verde Privato Vincolato).

Il valore economico dell'area prevista dal P.I.I. in cessione gratuita, pari a 894,78 mq (815,24+79,54), equivale a 93.951,90 € pari a 105 €/mq come da Delibera della Giunta Comunale n. 17 del 15/02/2024.

Il valore economico dell'area a VpV (Verde Privato Vincolato) è equiparato al 70% del valore dell'area edificabile, in quanto trattasi di area non edificabile; pertanto, il valore complessivo di quest'area viene stabilito in 74 €/mq (105 €/mq x 70% = 73,50 € che si arrotonda a 74 €), equivale a 93.237,04 €.

Il saldo pari a 714,86 € (93.951,90 – 93.237,04) a favore dell'Operatore viene considerato totalmente compensato ad € 0,00.

7.3. L'importo riportato al comma 7.1 sarà liquidato contestualmente alla stipula della convenzione.

Articolo 8

(Standard qualitativo)

- 8.1. Non essendoci sia all'interno dell'ambito sia nelle zone circostanti alcuna opera ad uso pubblico che potrebbe rientrare nella definizione di Standard Qualitativo, si è calcolato un importo di Standard sulla base di parametri già adottati dall'amministrazione Comunale per altri Programmi Integrati di Intervento. In un P.I.I. di recente adozione, la residenza vincolata all'uso del personale ha un valore di circa 458,52€/mq., trattandosi in questo caso di una residenza non vincolata si applica una maggiorazione del 20%, arrivando ad un costo di $(458,52 \times 1,20) = 550,20$ €/mq. approssimabile a 550 €/mq. Moltiplicando tale valore per la Superficie Lorda in ampliamento di 142,87 mq. si ottiene un importo di Standard Qualitativo pari a 78.578,50 € arrotondato a **80.000,00 €**. Tale importo rappresenta una quota di compartecipazione dell'Operatore nei confronti del Comune per la realizzazione di opere pubbliche individuate dall'Amministrazione Comunale. Tale importo verrà versato dall'operatore contestualmente al rilascio del PdC dell'edificio privato.
- 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. 11.3.2005, 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 valutati secondo le destinazioni d'uso e la tipologia di intervento in base alla Delibera della Giunta Comunale n. 241 del 29/12/2023, in vigore dal 01/01/2024 ed all'articolo 44 comma 8 della LR 12/2005 e salvo l'eventuale adeguamento conseguente ai futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato in base alle singole destinazioni d'uso ed alla tipologia di intervento: Le SL sono suddivise in:
- **Ristrutturazione**, il cui contributo dovrà essere calcolato al 40% (sconto del 60% rispetto al nuovo in base all'art. 44 comma 8 della LR 12/2005);
 - **Ampliamento**, il cui contributo dovrà essere calcolato al 100%.
- L'importo oneri ripartito per tipologia di intervento e destinazione urbanistica è il seguente:

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	
Superficie Residenziale	2.550,95 €
Superficie Commerciale	402,93 €
INTERVENTI DI AMPLIAMENTO	
Superficie Residenziale	5.318,91€
<hr/> TOTALE Oneri d'urbanizzazione secondaria DOVUTI 8.272,79€	

- 9.2. L'obbligazione assunta si concreta, quindi, nel pagamento della somma di **8.272,79**, 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
(Garanzie)

11.1 L'Operatore, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a fornire, al momento della stipula dell'atto notarile, una 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.

11.2 Le somme garantite dovranno corrispondere:

- all'importo di 80.000,00€ relativo all'importo dovuto per lo Standard Qualitativo, di cui all'art. 8;
- all'importo di 93.951,90 € pari al valore stimato dell'area da cedersi di cui all'art. 5.1 lettera b) punti 1 e 2.

11.3 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 escusione 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.

11.4 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.

11.5 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.

11.6 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.

- 11.7 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.
- 11.8 In caso di inadempienza da parte dell'Operatore di una o più clausole contenute nella presente convenzione, il Comune potrà incamerare la fideiussione.
- 11.9 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 12 (Scarichi)

- 12.1. 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 13 (Trasferimento obblighi)

- 13.1. 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 14 (Validità)

14.1. 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.

14.2. 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 15 (Disposizioni finali)

15.1. 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].

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

15.3. 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.

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

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

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

- Tavola 1.1 Stato di Fatto - Inquadramento Urbanistico
- Tavola 1.2 Variante - Inquadramento Urbanistico
- Allegato AC-01 Valutazione Clima Acustico
- Tavola 2.2 Stato di Fatto – Planimetria Generale e Conteggio Superficie Territoriale
- Tavola 2.2 Stato di Fatto:
 - Schemi di conteggio superficie linda in base alle destinazioni d'uso urbanistiche
 - Schemi di conteggio superficie coperta
 - Prospetti nord, sud, est, ovest
- Allegato 3.1 Azzonamento Piano delle regole (P.d.R.) – Norme Tecniche di Attuazione

- Allegato 3.2 Verifica di Assoggettabilità a VAS - Verifica di Esclusione a VAS - Rapporto Preliminare Ambientale
- Tavola 4.1 Progetto – Planimetria Generale
- Tavola 4.2 Progetto – Schema Grafico per Conteggi
- Tavola 4.3 Progetto – Schema di Conteggio Superficie Lorda in base a Destinazioni d’Uso Urbanistiche
- Tavola 4.4 Progetto – Prospetti Nord, Sud, Est, Ovest e Sezioni A-A e B-B
- Allegato 6.1 Computi Metrici Estimativi C.M.E. parcheggio
- Allegato 7.1 Documentazione Fotografica e Inserimenti Fotografici
- Allegato 8.1 Relazione Tecnica
- Allegato 9.1 Relazione Economica
- Allegato 10.1 Convenzione

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