



Comune di LIVIGNO

Provincia di SONDRIO



Titolo:

**P.I.I. PER LA RIQUALIFICAZIONE E RIORGANIZZAZIONE  
FUNZIONALE DEL COMPLESSO ALBERGHIERO E  
COMMERCIALE DI PROPRIETA" VALFIN SPA**

Committente:

Società VALFIN S.p.A.

Progettista:

Arch. DE GIOVANNI MAURO

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Arch. DE GIOVANNI MAURO - Ing. SCALCO VIRGILIO

Via Nazionale, 123 - 23030 Villa di Tirano (SO) - P.IVA: 00500640149

Tel. (0342) 703098 - Fax (0342) 704290 - Email: m.degiovanni@archiworld.it

Timbro:

Timbro:

Collaboratore :

Allegato

**PROGETTO :  
CONVENZIONE URBANISTICA**

N° tavola

**P 8**

Data:

NOVEMBRE 2014

Rif. tavola

001\_R00\_CC

Scala del disegno

Aggiornamento:

APRILE 2015



**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO  
D'INTERVENTO IN COMUNE DI LIVIGNO RIGUARDANTE IL  
COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' VALFIN SPA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila..... addì ..... del mese di  
.....in Livigno, presso la Casa comunale

Innanzi a me

Dr....., Notaio in ..... ed iscritto  
nel Collegio Notarile di .....

sono comparsi:

= Geom. FRANZINI Bortolo, nato a Grosio (SO) il 7  
marzo 1955, domiciliato per la carica presso la sede  
del COMUNE DI LIVIGNO, in Livigno, Plaza Dal Comun,  
n 93, il quale interviene ed agisce nel presente  
atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio  
Urbanistica ed Edilizia Privata e come tale in  
rappresentanza del

**"COMUNE DI LIVIGNO"**

con sede in Livigno, Plaza Dal Comun n.93, Codice  
Fiscale 83000850145 (che più avanti sarà anche  
indicato semplicemente come "Comune" o  
"Amministrazione Comunale"), munito di idonei poteri  
per la firma del presente atto in base al combinato  
disposto dell'art. 107 comma 3 lettera c) del D.Lgs.

18 Agosto 2000 n. 267 e dell'art. 30 del vigente Statuto Comunale, nonchè:

- in forza del Decreto del Sindaco del "COMUNE DI LIVIGNO" in data ....., provvedimento prot. n. ....., che, in copia conforme all'originale, **si allega al presente atto sotto la lettera "A";**

- in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale in data ..... numero .... Registro Deliberazioni, immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 - comma 4 D. Lgs. 267/2000 che, in copia conforme all'originale, **si allega al presente atto sotto la lettera "B".**

= Dott. ZINI Giorgio, nato a Livigno (SO) l'11 agosto 1967, domiciliato per la carica in Livigno, Via Gerus n. 310, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di legale rappresentante e Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società:

**"VALFIN S.P.A.**

con sede in Livigno (SO), Via Gerus n. 310, capitale di euro 11.206.600,26, interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Sondrio (sezione ordinaria), numero di iscrizione e codice fiscale: 08218180159, numero R.E.A. di SO-44901, a quanto

infra autorizzato in forza della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data ..... il cui verbale, in copia conforme, **si allega al presente atto sotto la lettera "C"** (che più avanti sarà anche indicata semplicemente come "Soggetto Attuatore" o come "l'operatore").

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

**convengono e stipulano quanto segue:**

**PREMESSO CHE**

**1.** La Società "VALFIN S.P.A." è piena proprietaria, in Comune di Livigno, del complesso immobiliare ubicato in località Teola, Via Gerus, avente un'estensione di mq. 36.620 circa, catastalmente contraddistinto al Foglio 41, particelle nn. 149 parte-223-224-225-226-297-298-300-301-209-210-176-177-178-179 parte-208-275-365-366-367-368-400-276-399-401;

**2.** il predetto complesso immobiliare risulta costituito da diversi corpi di fabbrica e relative aree pertinenziali a verde e parcheggi, nel quale sono attualmente insediati i complessi

turistico/alberghieri denominati Hotel Intermonti e Hotel San Carlo, nonché un edificio ad uso residenziale in multiproprietà, le cui quote proprietarie appartengono per l'80 per cento circa a Valfin s.p.a., un fabbricato adibito a discoteca e un fabbricato adibito a ristorante di proprietà della predetta Valfin s.p.a.;

**3.** la superficie lorda di pavimento complessiva esistente (in prosieguo s.l.p.), come validata dall'Ufficio Tecnico comunale con nota del 13.8.2014, in atti comunali prot. n. 16156, è pari a mq. 23.552,78, ed è così articolata:

s.l.p. ad uso turistico/ricettivo costituenti l'Hotel Intermonti : mq.13.279,19;

s.l.p. ad uso turistico/ricettivo costituenti l'Hotel San Carlo: mq. 8330,32;

s.l.p. costituente l'edificio ad uso residenziale in multiproprietà: mq.776,16;

s.l.p. costituente l'edificio ad uso commerciale adibito a discoteca, collocato nell'ambito del complesso ricettivo San Carlo: mq.929,82;

s.l.p. costituente l'edificio ad uso commerciale adibito a ristorante, collocato nell'ambito del complesso ricettivo San Carlo: mq 237,29;

4. il "COMUNE DI LIVIGNO" è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio comunale n.31 del 19 giugno 2013, entrato in vigore in data 2 gennaio 2014;

5. il predetto complesso immobiliare risulta urbanisticamente classificato, nel PGT vigente, per la maggior parte - avente un'estensione di mq. 36.200 - nella zona "T1- per attrezzature turistico-alberghiere esistenti", e per una parte minore, avente un'estensione di mq. 420, totalmente inedificata e ubicata sul perimetro del P.I.I., in zona "B2 -Residenziale di completamento", porzione quest'ultima inclusa nel Piano in considerazione dell'unitarietà della proprietà e del pregresso asservimento dell'area predetta (con conseguente saturazione volumetrica della stessa) all'adiacente edificazione dell'Hotel Intermonti, talchè tale area di mq. 420 risulta priva, in base alle previsioni del PGT vigente, di potenzialità edificatoria (essa, inoltre, non viene coinvolta da alcun intervento edificatorio previsto dal P.I.I., stante la sua ubicazione ai margini del Piano);

6. nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento

Provinciale della Provincia di Sondrio (P.T.C.P.) il complesso predetto:

\* non risulta compreso fra gli "Ambiti Agricoli" individuati nella tavola S 3.1 - scala 1:25.000;

\* risulta classificato come segue nella tavola S 3.1- scala 1:25.000: Turistico ricettivo- servizi pubblici- polifunzionale;

7. il "Soggetto Attuatore" ha presentato all'Amministrazione Comunale di Livigno, in data 21.7.2014, in atti comunali prot. n. 14425, per l'ambito costituito dagli immobili sopra indicati, una richiesta di parere preliminare, integrata con la nota 6.8.2014, in atti comunali prot. n. 15627, in merito alla presentazione di una proposta di Programma Integrato di Intervento - P.I.I. - ai sensi degli articoli 87 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12; in relazione a tale richiesta di parere, corredata di relazione accompagnatoria, si è espressa in via di massima in senso favorevole la Giunta Comunale, con deliberazione n. 107, assunta nella seduta del 22 agosto 2014, disponendo di dare avvio a tutti gli adempimenti necessari al fine di sottoporre la proposta al Consiglio Comunale;



8. l'operatore, in data ....., ha inoltrato all'Amministrazione Comunale di Livigno la proposta definitiva del P.I.I. redatta dall'Arch. Mauro De Giovanni di Villa di Tirano, composta dai seguenti elaborati:

**STATO DI FATTO (S)**

S 1 Planimetria di inquadramento territoriale 1:10.000  
S1.1 Planimetrie catastali e visure  
S 2.1.1 Rilevo quotato  
S 2.1.2 Rilevo piano altimetrico dell'area con curve di livello  
S 2.2.1 Computo delle SLP autorizzate Hotel S. Carlo e discoteca Cielo  
S 2.2.2 Computo delle SLP autorizzate Hotel Intermonti  
S 2.3.1 Pianteprimo livello  
S 2.3.2 Piante secondo livello  
S 2.3.3 Piante terzo livello  
S 2.3.4 Piante quarto livello  
S 2.3.5 Piante quinto livello  
S 2.3.6 Piante sesto livello  
S 2.3.7 Piante settimo livello  
S 2.3.8 Piante ottavo livello  
S 2.3.9 Piante nono livello  
S 2.3.10 Piante decimo livello  
S 2.4 Prospetti significativi  
S 2.5 Sezioni significative schematiche 1-2-3-4  
S 2.6 Sezioni significative schematiche 5-6-7-8-9  
S 2.7 Sottoservizi tecnologici e urbanizzazioni primarie  
S 2.8 Parcheggi privati esistenti hotel S.Carlo  
S 2.9 Ricalcolo parcheggi privati esistenti hotel S.Carlo  
S 2.10 Parcheggi privati esistenti hotel Intermonti  
S2.11 Documentazione fotografica  
S 3.1 Previsioni progettuali a scala urbana e territoriale  
S 3.2 Localizzazione strategica dell'ambito di intervento

**PROGETTO (P)**

P 4.0 Relazione tecnico illustrativa  
P 4.1 Contenuti del PII-Planimetria  
P 4.2 localizzazione dei parcheggi privati  
P 4.3 pianta piano tipo  
P 4.4.1 sezioni significative 1-2-3-4  
P 4.4.2 sezioni significative 5-6-7-8-9  
P 4.5 planimetria della sistemazione esterna  
P 4.6 planivolumetrico  
P 4.7 scenario parcheggi privati esistenti hotel S.Carlo con redazione PII  
P 4.8 scenario parcheggi privati esistenti hotel Intermonti con redazione PII

P 5.1 opere di urbanizzazione  
P 5.2 opere di adeguamento dei servizi tecnologici  
P 5.3 allacciamenti dei sottoservizi  
P 6.1 computo di max dei costi delle opere di urbanizzazione:  
allargamento stradale e rotatoria  
P 6.2 computo di max dei costi delle opere di urbanizzazione:  
nuova rete smaltimento acque bianche e nere  
P 7 N.T.A del PII  
P8 convenzione urbanistica  
P 9 relazione geologica

9. il progetto di Programma Integrato di Intervento di cui trattasi, **allegato alla presente convenzione sotto la lettera "D"**, comporta variante al PGT vigente e non ha rilevanza regionale, ai sensi dell'articolo 92.5 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12; esso è caratterizzato dalla presenza dei requisiti previsti dall'art. 87.2, lettere a), b), c) della legge regionale dianzi citata, come specificato nella Relazione tecnica illustrativa del P.I.I. (elaborato n. P4.0);  
nello specifico, il P.I.I. è caratterizzato dai seguenti dati dimensionali:  
Superficie territoriale complessiva interessata dal progetto di P.I.I. = mq. 36.620, oltre a mq. 2390 di proprietà del Comune di Livigno, destinati nel PGT a viabilità, catastalmente contraddistinti al foglio 41, particella 180;  
s.l.p. complessiva: mq.23.552,68;  
s.l.p. adibita ad uso turistico/ricettivo di

pertinenza dell'Hotel Intermonti: Mq. 11.342,37;  
s.l.p. adibita ad uso turistico/ricettivo di  
pertinenza dell'Hotel San Carlo: Mq.5.996,76, oltre  
a mq.682,72 già ad uso turistico/alberghiero,  
oggetto dell'intervento edilizio indicato all'art.  
3.2 della presente convenzione;

s.l.p. adibita ad uso residenziale: Mq.4.755,00,  
oltre a mq. 776,16 già ad uso residenziale, oggetto  
dell'intervento edilizio indicato all'art. 3.2 della  
presente convenzione.

**10.** il succitato progetto di P.I.I. è stato istruito  
dall'Ufficio Tecnico Comunale ed in seguito  
esaminato favorevolmente (con eventuali note e  
precisazioni) dai seguenti organi:

- dalla Commissione consiliare per l'Urbanistica in  
data .....

- dalla Commissione per il Paesaggio in data  
.....;

**11.** il progetto di P.I.I. in considerazione - in  
osservanza della procedura di cui all'articolo 14  
commi 2, 3 e 4 della Legge Regionale 11 Marzo 2005  
n. 12, espressamente richiamata dall'articolo 92.8  
della legge medesima:

-è stato adottato dal Consiglio Comunale di Livigno

con deliberazione n. .... del .....  
(divenuta esecutiva, ai sensi di Legge, in data..  
.....), **qui allegata sotto la lettera "E";**

-ha conseguito, ai sensi dell'art. 92.8 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12, la verifica di compatibilità con il P.T.C.P. vigente, di cui all'art. 3, comma 18 della Legge Regionale 1/2000, espressa dalla Giunta della Provincia di Sondrio con propria deliberazione n. ... in data .....

-è stato definitivamente approvato con deliberazione consiliare n. ... del ..... (immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 - comma 4 del D. Lgs. 267/2000), **qui allegata sotto la lettera "B";**

-è divenuto efficace, quanto al procedimento di formazione della relativa variante, dal ....., data di pubblicazione sul BURL del relativo avviso di approvazione definitiva.

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i componenti come sopra indicati

**SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

**ART. 1: VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE**

1. La narrativa che precede forma parte integrante

e sostanziale della presente convenzione.

2. Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nel presente atto, si fa riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

#### **ART. 2 INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL P.I.I.**

1. Le parti danno atto che l'approvazione del P.I.I. comporta variante al PGT vigente in relazione alla previsione di non ammissibilità della destinazione residenziale nella zona "T1 per attrezzature turistico/alberghiere esistenti" (fatta salva la conservazione dell'esistente), di cui all'art. 48 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, e in relazione al parametro edilizio dell'altezza massima degli edifici, pari a 14,00 metri in luogo di 12,00 metri.

Pertanto, in riferimento all'ambito ricompreso nel perimetro del P.I.I., è ammessa la conversione, mediante gli interventi edilizi meglio descritti nel progetto di P.I.I., della destinazione turistico/ricettiva e commerciale esistente in destinazione residenziale, entro il limite massimo di mq. 4.755,00 di s.l.p., oltre alla s.l.p. di mq. 776,16 già ad uso residenziale, oggetto

dell'intervento edilizio di cui all'art. 3.2 della presente convenzione, e nel rispetto della specifica disciplina contenuta nelle Norme di Attuazione di cui all'elaborato contrassegnato dalla sigla P7 del P.I.I. **allegato alla presente convenzione sotto la lettera "D" .**

**2.** Quanto agli interventi previsti sugli edifici con destinazione turistico/alberghiera, per essi si applica la disciplina di zona di cui all'art. 48 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, quella specificamente prevista dal Comune in tema di riqualificazione dei complessi alberghieri esistenti mediante rilascio di permesso di costruzione in deroga, approvata con deliberazione consiliare n. 78 del 14.11.2014, nonché le clausole di cui al vincolo di destinazione impresso, sul complesso Intermonti, dall'atto di vincolo sottoscritto in data 16 aprile 1998 dal legale rappresentante di Valfin s.p.a. (già Valfin s.r.l.), in atti notaio Dott. Schiantarelli di Tirano, trascritto sui registri immobiliari in data 29.4.1998 ai numeri 4690/3947.

**3.** A fronte di una s.l.p. esistente di mq.23.552,78, il P.I.I. prevede uno sviluppo edificatorio pari a mq.23.552,68, come da conteggi riportati

rispettivamente ai punti **9.** e **3.** delle premesse, ferma restando la possibilità di ampliamento dei complessi alberghieri esistenti in attuazione della disciplina richiamata al successivo comma 4, e ferma restando l'applicazione, in relazione a tutti gli interventi edilizi oggetto del P.I.I., sia delle premialità volumetriche previste dalla normativa vigente in tema di standards energetici, sia della normativa vigente in tema di recupero a fini abitativi dei sottotetti, sia delle modalità di calcolo della s.l.p. previste dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Si dà atto, inoltre, che l'attuazione del P.I.I. non genera un fabbisogno di aree per servizi, stante l'equivalenza, stabilita dal PGT vigente, tra il fabbisogno di aree a servizi indotto dalla funzione residenziale e quello indotto dalla funzione turistico/ricettiva, nonché stante la conversione in residenza, mediante un intervento di demolizione e ricostruzione, di tutta o parte della s.l.p. commerciale esistente (con il conseguente saldo positivo in termini di dotazione di standards).

**4.** Si dà altresì atto che nel periodo di validità decennale del P.I.I. i complessi

turistico/alberghieri esistenti potranno essere interessati, oltre che dagli interventi previsti dall'art. 48 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, dagli interventi di ampliamento previsti dalla specifica normativa comunale volta a favorire l'ammodernamento delle attrezzature alberghiere, approvata con deliberazione consiliare n. 78 del 14.11.2014.

**ART. 3 INTERVENTI PRIVATI PREVISTI DAL P.I.I.**

1. Il complesso immobiliare ricompreso nel perimetro del P.I.I. è interessato da interventi di riqualificazione urbanistico/edilizia che coinvolgono, secondo tempi e modalità diverse, l'Hotel Intermonti e l'Hotel San Carlo, nonché le relative aree di pertinenza inserite nel PGT in zona T1, e la confinante area di proprietà comunale destinata alla viabilità.

In particolare, sono previsti -disgiuntamente o congiuntamente, secondo le specifiche esigenze del soggetto attuatore -i seguenti interventi edilizi:

**a.** demolizione, nel complesso San Carlo, di tutte o di parte delle porzioni immobiliari già adibite ad attività commerciale (ex ristorante, ex discoteca Cielo) e di altre porzioni (ex blocco camere



personale e piscina, ecc), per una s.l.p. complessiva non superiore a mq. 2.817,85, come illustrato nella tavola P4.1 facente parte del progetto di P.I.I. **qui allegato sotto la lettera "D"**;

**b.** traslazione della predetta s.l.p. demolita mediante costruzione di fabbricati ad uso residenziale aventi la medesima s.l.p. (comunque non superiore a mq. 2.817,85), secondo le previsioni localizzative e distributive contenute nelle tavole P4.2 P4.3 P4.4.1 P4.4.2 P4.5 P4.6 del progetto di P.I.I. **qui allegato sotto la lettera "D"**, e in conformità alla normativa di attuazione di cui all'elaborato contrassegnato dalla sigla P7 nel progetto di P.I.I. medesimo;

**c.** riqualificazione dell'Hotel San Carlo mediante gli interventi di ristrutturazione e ampliamento previsti dalla disciplina di zona di cui all'art. 48 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e dalla ulteriore normativa richiamata al precedente articolo 2, comma 4;

**d.** riqualificazione dell'Hotel Intermonti mediante gli interventi di ristrutturazione e ampliamento previsti dalla disciplina di zona di cui all'art. 48

delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e dalla ulteriore normativa richiamata al precedente articolo 2, comma 4;

**e.** conversione in s.l.p. residenziale della s.l.p. del fabbricato ad uso turistico/ricettivo sito nell'ambito del complesso Intermonti e denominato "Casa Monte Vago", mediante un intervento di riqualificazione riconducibile sino alla sostituzione edilizia (con eventuale ricostruzione su diverso sedime), entro il limite massimo della s.l.p. attualmente esistente, pari a mq. 1.936,82, secondo le previsioni localizzative e distributive contenute nella tavola P4.1 del progetto di P.I.I. **qui allegato sotto la lettera "D"**, e in conformità alla normativa di attuazione di cui all'elaborato contrassegnato dalla sigla P.7 nel progetto di P.I.I. medesimo; siffatto intervento potrà essere avviato non prima del 19 giugno 2021, stante l'efficacia, sino a quella data, del vincolo di destinazione turistico/ricettiva imposto sul complesso Intermonti dall'atto di vincolo richiamato al precedente art. 2, comma 2.

**2.** Si dà atto che in relazione agli edifici contrassegnati nella tavola n. P4.1 del P.I.I. dai

numeri 1 e 3, rispettivamente destinati ad uso turistico/alberghiero (per una s.l.p. di mq.682,72) e residenziale in multiproprietà (per una s.l.p. di mq. 776,16), è in via di predisposizione e successiva presentazione in Comune, prescindendo dall'iter procedimentale e di attuazione del P.I.I., un progetto edilizio di ristrutturazione, che prevede la traslazione tra i due edifici delle rispettive destinazioni (a saldi invariati delle s.l.p. e delle relative destinazioni ante intervento), in modo da consentire una più corretta e organica dislocazione delle stesse, l'una nell'ambito del complesso alberghiero San Carlo, e l'altra in adiacenza agli edifici ad uso residenziale previsti dal P.I.I.

**3.** Si dà altresì atto che il criterio di impostazione del P.I.I. è improntato ai principi di sostenibilità e flessibilità, sicchè sono consentite, in fase di attuazione, senza necessità di preventiva variante al P.I.I. medesimo, le modificazioni di cui all'art. 14.12 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, gli ampliamenti di s.l.p. dei complessi turistico/ricettivi ammessi dalla disciplina di zona e dalla specifica normativa

di settore richiamata nel precedente articolo, nonché le modificazioni distributive e localizzative ritenute necessarie dal soggetto attuatore, nel rispetto dei vincoli paesaggistici e di altro genere esistenti, della disciplina di zona e della normativa tecnica contenuta nell'elaborato contrassegnato dalla sigla P7 del P.I.I. **allegato alla presente convenzione sotto la lettera "D"**, e fermo restando, quale s.l.p. oggetto di conversione ad uso residenziale, il limite massimo di mq.4755,00

**4.** Il "Soggetto Attuatore" si obbliga a corrispondere al Comune - in sede di rilascio o di formazione dei titoli abilitativi edilizi e con le modalità previste, in tema di rateizzazione, dalla disciplina vigente - il contributo di costruzione relativo alle opere oggetto di ciascun intervento privato previsto dal P.I.I., che verrà in quella sede determinato applicando le tariffe a quel momento vigenti, previo scomputo, con le modalità indicate nel successivo articolo 4, del costo delle opere di urbanizzazione indicate al comma 2 del succitato articolo, oggetto di realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore.

#### **ART. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

**1.** L'ambito interessato dal PII, essendo ubicato in zona urbanizzata, risulta dotato delle opere di urbanizzazione primaria.

Tuttavia, l'Amministrazione Comunale ha richiesto il rifacimento delle opere di allacciamento alla rete comunale delle acque nere e la realizzazione dell'allacciamento alla rete comunale delle acque bianche di via Teola, come da rappresentazione grafica riportata sulla tavola contrassegnata dalla sigla P5.1, in modo da rinnovare tale rete impiantistica.

Il P.I.I. prevede inoltre l'adeguamento della viabilità esistente in correlazione all'intervento di riqualificazione e di ammodernamento del complesso Intermonti, o all'intervento di conversione in s.l.p. residenziale della s.l.p. ad uso ricettivo del fabbricato sito nell'ambito del predetto complesso, denominato "Casa Monte Vago".

**2.** Il "Soggetto Attuatore", in applicazione dell'articolo 46.1, lett. b) della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12, si obbliga, per sè e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, nei confronti del "COMUNE DI LIVIGNO", ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione

esecutiva e alla realizzazione - a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti - delle seguenti opere di urbanizzazione:

**a.** rifacimento delle opere di allacciamento alla rete comunale delle acque nere e realizzazione dell'allacciamento alla rete comunale delle acque bianche di via Teola, opere il cui costo di massima ammonta ad euro 70.000 (settantamila), come da computo di massima riportato nella tavola P6.2 del P.I.I.;

**b.** intervento di adeguamento della viabilità comunale, come rappresentato nella tavola contrassegnata dalla sigla P5.1, consistente nella realizzazione delle opere evidenziate in prosieguo, il cui costo di massima ammonta ad euro 420.000 (quattrocentoventimila), come da computo di massima riportato nella tavola P6.1 del P.I.I.:

-allargamento della sede stradale di Via Gerus, nel tratto antistante l'Hotel Intermonti;

-parcheggio per pulmann privati/autobus del servizio pubblico dislocato lungo la via Gerus

-rotatoria per pulmann privati/autobus del servizio pubblico lungo la Via Gerus.

**3.** Le opere di urbanizzazione di cui al precedente

comma 2 lettera **a.**, i cui progetti esecutivi, corredati di computi metrici estimativi redatti in conformità ai listini della C.C.I.A.A. della Provincia di Sondrio, verranno presentati in Comune contestualmente alla presentazione del primo progetto relativo all'intervento privato indicato al precedente articolo 3, comma 1 lettera **b.**, verranno realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità ad appositi titoli abilitativi edilizi gratuiti rilasciati dal Comune e sotto la diretta sorveglianza dell'Ufficio tecnico comunale.

Esse dovranno essere realizzate in correlazione con l'intervento privato sopra indicato, e dovranno essere ultimate prima del rilascio del certificato di agibilità relativo al predetto intervento.

**4.** Sulla base dei computi metrici estimativi anzidetti, previa verifica della loro congruità da parte del Comune, saranno calcolati e corrisposti, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi al predetto intervento privato, per la parte eventualmente eccedente l'importo risultante dai computi metrici stessi.

Nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione, come contabilizzato nel relativo

computo metrico estimativo, fosse superiore agli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento privato indicato al precedente comma 3 del presente articolo, esso, per la parte eccedente, verrà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione ai susseguenti ulteriori interventi privati indicati al precedente articolo 3, come determinati in sede di rilascio degli inerenti titoli abilitativi edilizi.

**5.** Le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 2 lettera **b.**, i cui progetti esecutivi, corredati dei computi metrici estimativi redatti in conformità ai listini della C.C.I.A.A. della Provincia di Sondrio, verranno presentati in Comune contestualmente alla presentazione del primo dei progetti relativi agli interventi privati indicati al precedente articolo 3, comma 1, lettere **d.** ed **e.**, verranno realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità ad uno o più titoli abilitativi edilizi gratuiti rilasciati dal Comune e sotto la diretta sorveglianza dell'Ufficio tecnico comunale.

Esse dovranno essere realizzate in correlazione con l'intervento privato relativo al primo progetto edilizio presentato e autorizzato (nell'ambito degli



interventi indicati al precedente articolo 3, comma 1, lettere **d.** ed **e.**), e dovranno essere ultimate prima del rilascio del certificato di agibilità relativo al predetto intervento.

**6.** Sulla base dei computi metrici estimativi anzidetti, previa verifica della loro congruità da parte del Comune, saranno calcolati e corrisposti, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi al predetto intervento privato, per la parte eventualmente eccedente rispetto all'importo risultante dai computi metrici stessi.

Nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 2, lettera **b.**, come contabilizzato nel relativo computo metrico estimativo, fosse superiore agli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento privato indicato nel precedente comma 5 del presente articolo, esso, per la parte eccedente, verrà portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione ai susseguenti interventi privati indicati nel richiamato comma 5 del presente articolo, come determinati in sede di rilascio degli inerenti titoli abilitativi edilizi.

**7.** Per il caso in cui il progetto esecutivo delle

opere di urbanizzazione sopra indicate dovesse coinvolgere aree di proprietà del soggetto attuatore, quest'ultimo si obbliga sin d'ora a cederle gratuitamente al Comune, con atto da stipularsi entro la data di collaudo definitivo delle opere medesime, di cui al successivo comma 8.

**8.** Entro 120 giorni dalla presentazione della dichiarazione di fine lavori, dovranno essere eseguite e portate a compimento le operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore, in relazione alle quali si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 192 e seguenti del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Entro i successivi 30 giorni dalla conclusione di tali operazioni (che potranno eventualmente essere effettuate opera per opera), il Comune di Livigno ha l'obbligo di prendere in consegna le opere come sopra collaudate, le quali si intenderanno implicitamente consegnate al Comune medesimo laddove tale consegna formale non intervenga nei successivi 30 giorni.

#### **ART. 5 - MONETIZZAZIONE STANDARD QUALITATIVO**

**1.** Posto che il carico insediativo indotto dal

P.I.I., in quanto immutato rispetto a quello esistente, non genera fabbisogno di aree a servizi, il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Livigno a monetizzare uno standard aggiuntivo, correlato all'incremento di valore operato dal P.I.I. sulle aree di proprietà del medesimo.

**2.** Pertanto, dato atto che la prevista modifica di destinazione, da turistico/ricettiva e commerciale a residenziale, di una s.l.p. pari a mq. 4.755, ha determinato una valorizzazione economica del complesso immobiliare di proprietà del soggetto attuatore, come meglio specificato nel capitolo 7 dell'elaborato n P4.0 facente parte del P.I.I., VALFIN S.P.A conviene di riconoscere, a favore del Comune, la quota del 10% della presumibile differenza, in caso di vendita, tra gli utili conseguibili per effetto delle potenzialità attribuite dal P.I.I. alle aree oggetto di intervento, e quelli ricavabili con la precedente classificazione urbanistica, come da prospetto di calcolo riportato nel capitolo 7 dell'elaborato P4.0, in base al quale il valore medio della predetta valorizzazione economica è pari ad euro

881.228,00.

**3.** L'importo come sopra calcolato, arrotondato ad Euro 88.200 (ottantottomiladuecento) verrà corrisposto al Comune con le seguenti modalità:

**a.** quanto ad euro 58.800 (cinquantottomila ottocento), pari ai due terzi dell'anzidetto importo, in sede di rilascio/formazione del primo titolo abilitativo edilizio riguardante l'intervento di cui al precedente articolo 3, comma 1, lettera **b.**;

**b.** quanto ad euro 29.400 (ventinovemila quattrocento), pari ad un terzo dell'importo complessivo, alla data del rilascio/formazione del primo titolo abilitativo edilizio riguardante l'intervento di cui al precedente articolo 3, comma 1, lettera **e.**

**4.** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 90.5 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12, il "COMUNE DI LIVIGNO" assume l'impegno di impiegare la predetta somma di Euro 88.200 per l'intervento di .....opera questa prevista nel Piano dei Servizi vigente.

#### **ART. 6 - GARANZIE FIDEJUSSORIE**

**1.** Il "Soggetto Attuatore", a garanzia della

corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4, si obbliga a fornire, contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo relativo alle opere medesime, polizza fidejussoria bancaria o assicurativa per un importo corrispondente all'ammontare del costo delle opere medesime, quale risultante dal computo estimativo allegato al progetto suddetto.

**2.** Detta garanzia fidejussoria - suscettibile di integrazione in sede di approvazione del progetto esecutivo predetto, in rapporto all'effettivo costo delle opere da realizzare - sarà azionata dal "COMUNE DI LIVIGNO" in caso di inadempienza del "Soggetto Attuatore" senza preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 del cod. civile, ma con l'obbligo per il Comune di messa in mora del "Soggetto Attuatore" con termine non inferiore a 60 giorni per l'adempimento.

**3.** Di pari passo con l'avanzamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria di competenza del "Soggetto Attuatore", l'importo della garanzia fidejussoria di cui al precedente comma 1 verrà diminuito in proporzione al valore delle opere collaudate e, ad ultimazione di tutti i lavori

previsti, la garanzia stessa sarà estinta a seguito di esito favorevole dei relativi collaudi, dandosi atto che il certificato di collaudo, vistato dal Comune, tiene luogo - in carenza di esplicito assenso del Comune - dell'assenso allo svincolo della fidejussione.

**4.** Si dà atto che il "Soggetto Attuatore" ha fornito polizza fideiussoria assicurativa n..... emessa da....., qui allegata in copia alla lettera "F", per l'adempimento dell'obbligo di cui al comma 3, lettere **a.** e **b.** del precedente articolo 5.

Tale garanzia, azionabile a prima richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, verrà proporzionalmente ridotta contestualmente al versamento della somma indicata al comma 3, lettera **a.** del precedente articolo 5, ed estinta al versamento della somma indicata alla lettera **b.** del comma 3 del predetto articolo; in caso di mancato versamento delle predette somme alle relative scadenze, il Comune - previa messa in mora del "Soggetto Attuatore" , con termine non inferiore a 60 giorni per l'adempimento - potrà escutere le somme anzidetta direttamente presso il soggetto garante.

## **ART. 7 OFFERTA DI VENDITA DELLE UNITA' ABITATIVE**

**1.** Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune a favorire l'acquisto, da parte dei soci della Famiglia Cooperativa di Livigno, dei soci di Valfin spa e dei cittadini residenti in Livigno, delle unità abitative che verranno costruite in attuazione del P.I.I., mediante offerta di vendita delle stesse con le seguenti modalità:

**a.** Nei 30 giorni successivi al rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi alle unità abitative, Valfin spa si impegna a comunicare tale intervenuto rilascio alla cittadinanza, mediante pubblicazione sul sito web del Comune di Livigno e mediante diffusione a mezzo dei media locali, nonché, a mezzo raccomandata a.r., ai soci della Famiglia Cooperativa di Livigno e ai soci di Valfin spa.

**b.** Tali unità abitative saranno prioritariamente offerte "sulla carta" ai soci della Famiglia Cooperativa di Livigno, ai soci di Valfin spa e ai cittadini residenti nel Comune di Livigno, ai prezzi di mercato corrente alla data della predetta comunicazione, quali risultanti sulla base della media dei valori attribuiti dalle principali agenzie immobiliari abitualmente operanti nel Comune

di Livigno.

2. Le specifiche modalità dell'offerta e della relativa accettazione, quest'ultima da esercitarsi entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla comunicazione di cui al precedente comma 1 lettera **a.**, verranno fissate nella comunicazione medesima.

3. Il soggetto attuatore si impegna altresì a fornire, ove richiesto, agli acquirenti delle unità immobiliari, il servizio di gestione, a particolari condizioni di favore, della locazione abitativa delle predette unità.

#### **ART. 8 ULTERIORI DISPOSIZIONI**

1. Gli interventi previsti dal P.I.I. **allegato alla presente convenzione sotto la lettera "D"** devono essere realizzati secondo le previsioni temporali di massima (non prescrittive) contenute nel cronoprogramma contenuto nel capitolo 8 dell'elaborato contrassegnato dalla sigla P4.0 del P.I.I. medesimo, e dovranno essere completati entro dieci anni dalla stipula della convenzione medesima.

2. Il "Soggetto Attuatore", il quale dichiara di obbligarsi per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo al rispetto degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, si impegna, in



caso di eventuali cessioni, ed al fine di garantire l'osservanza dei disposti convenzionali anche da parte dei propri aventi causa, ad inserire negli atti di compravendita specifico richiamo alla presente convenzione con una clausola del seguente tenore letterale che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 C.C.: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione del Programma Integrato di Intervento stipulata con il "COMUNE DI LIVIGNO" in data repertorio , accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

**3.** Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa al giudice amministrativo, in base alla normativa vigente.

**4.** In caso di riscontrato contrasto o incongruenza tra il contenuto della presente convenzione e gli elaborati tecnico/progettuali del P.I.I., prevarrà il disposto convenzionale.

**5.** Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del "Soggetto Attuatore" e suoi eventuali aventi causa, comprese quelle relative al frazionamento

dell'area oggetto di eventuale cessione al Comune,  
ai sensi del precedente articolo 4, comma 7, e  
quelle relative al successivo atto di  
identificazione catastale.

Con riferimento a tale eventuale cessione per opere  
di urbanizzazione primaria, si invoca il trattamento  
fiscale più favorevole.

**ALLEGATI:**

- A:** decreto del Sindaco di conferimento dei poteri;
- B:** deliberazione consiliare di approvazione definitiva del PII;
- C:** deliberazione del CdA Valfin di conferimento dei poteri;
- D:** elaborati del P.I.I.;
- E:** deliberazione consiliare di adozione del P.I.I.;
- F:** polizza fideiussoria a garanzia del pagamento dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione dello standard qualitativo.