via A. Volta 273
23010 Berbenno (SO)
tel 0342 493725 fax 0342 598584
e-mail: berbenno@studiolps.it
C.F. / P.IVA 00824740146

LABORATORIO DI PROGETTAZIONE SOSTENIBILE
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

via Canton 278
23041 Livigno (SO)
tel 0342 997549 fax 0342 973960
e-mail: livigno@studiolps.it
C.F. / P.IVA 00824740146

DATA

16 febbraio 2026

DATA AGGIORNAMENTO

17 aprile 2026 –
14 maggio 2026 –
05 giugno 2026

SCALA STAMPA

10=100

TUTTI I DIRITTI SU QUESTA TAVOLA SONO RISERVATI AI TERMINI DI LEGGE;RIPRODUZIONE VIETATA

FILE

Lavori\L45-21\PII 2026\2026.06.05 agg PII\ doc

ALLEGATO

A15

COMMITTENTE

RODIGARI FEDERICA, RODIGARI FERRUCCIO AMBROGIO, RODIGARI ALESSIA, RODIGARI GABRIELE, RODIGARI LILIA

PROGETTO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_1 PASSO D'EIRA

OGGETTO

-CONVENZIONE

PROGETTISTA

Geom. Matteo Mottini
m.mottini@studiolps.it
Cell: 3358209231

ALBO PROV. SONDRIO Geom. Mottini Matteo N. 825

PROGETTISTA

Arch. Anselmo Fontana
a.fontana@studiolps.it
Cell: 348 3915082

ordine architetti pianificatori paesaggisti conservatori provincia di sondrio
architetto ANSELMO FONTANA
n. 110

REPERTORIO N. RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA

PER PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno..... , il giorno ….. del mese di ….., in un locale in Plaza dal Comun n. 93, in Comune di Livigno, Innanzi a me …....., Notaio in..... , iscritto presso il Collegio Notarile di Sondrio, sono comparsi i signori:

- Cantoni Daniele nato a Sondrio il giorno 22 luglio 1972, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma per conto ed in rappresentanza del "COMUNE DI LIVIGNO", con sede in Livigno Plaza dal Comun n. 93, codice fiscale numero 83000850145, nella sua qualità e veste di Responsabile Supplente del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, agendo in virtù delle funzioni attribuitegli con decreto sindacale numero del..... , in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale numero del ….....che, esecutiva ai sensi di Legge, in copia conforme allo originale al presente si allega sotto la lettera "A";

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

- Rodigari Ferruccio Ambrogio, nato a Livigno il 25 gennaio 1956, residente a Livigno in via.....n,,,,,. , codice fiscale RDGFRC56S25E621E;
- Rodigari Gabriele, nato a Tirano il 17 gennaio 1986, residente a Livigno in via …..... n. ….., codice fiscale RDGGRL86A17L175W;
- Rodigari Federica, nata a Livigno il 30 maggio 1972, residente a Livigno in via.....n. …., codice fiscale RDGFRC72E70E621U;
- Rodigari Alessia, nata a Valdisotto il 21 marzo 1987, residente a Livigno in via ….....n...., codice fiscale RDGLSS87C61L563L;
- Rodigari Lilia, nata a LIVIGNO (SO) il 23 febbraio 1966, residente a Livigno in via S.S. 301 n.6083, codice fiscale RDGLLI66B63E621A,

nel seguito del presente atto denominati semplicemente "gli operatori" della cui identità personale io Notaio sono certo.

Detti comparenti convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

a) che il Comune è proprietario in località Passo d'Eira dell'area individuata catastalmente con i mappali numero 1034, 1180, 461 e 458 sul foglio 32;

b) che la Signora Rodigari Federica è proprietaria in località Passo d'Eira degli immobili individuati catastalmente con i mappali numero 462 e 1033 sul foglio 32 (edificio A);

c) che i Signori Rodigari Ferruccio Ambrogio, Rodigari Gabriele, Rodigari Alessia e Rodigari Lilia

sono comproprietari in località Passo d'Eira, degli immobili individuati catastalmente con i mappali numero 465 e 582 sul foglio 32 (edificio B)

d) che i soggetti attuatori hanno presentato in data ..... protocollo n. .....al Comune di Livigno un progetto per la riqualificazione dell'area attraverso la demolizione, ricostruzione e delocalizzazione degli edifici esistenti mediante permuta di terreni pubblico-privati con ottenimento di due edifici con destinazione d'uso commerciale e residenziale e relativi vani accessori ed autorimesse. In base al PII depositato a firma dell'Architetto Anselmo Fontana, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Sondrio al n. 110 e del Geometra Matteo Mottini, iscritto Albo Provinciale dei Geometri di Sondrio al n. 1225, l'area dovrebbe trasformarsi urbanisticamente da zona T2 "zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere" a zona "B - PII Passo d'Eira";

e) che è interesse pubblico riqualificare l'area mediante l'arretramento degli edifici esistente rispetto alla sede stradale, al fine di favorire la modifica del tracciato e l'allargamento stradale in conformità alle previsioni di PGT, creando una più netta distinzione tra la proprietà pubblica e privata e rendendo così più funzionale ed ordinata l'area destinata a parcheggio pubblico. L'intervento comporta altresì un miglioramento della sicurezza stradale in prossimità dello scollinamento, favorendo una maggiore visibilità sia per i pedoni in attraversamento sia per i veicoli in immissione sulla strada statale. L'interesse pubblico del progetto risulta inoltre garantito dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.I.I., consistenti nella realizzazione di una nuova viabilità secondaria finalizzata alla razionalizzazione degli accesi agli edifici in progetto ed a quelli esistenti, nonché alla creazione di uno spazio idoneo a consentire ai mezzi del servizio pubblico locale di poter invertire il senso di marcia, al potenziamento e alla riorganizzazione della fermata del bus mediante costruzione di spazio pubblico coperto con area di attesa chiusa a servizio degli utenti del trasporto pubblico. Si prevede infine la realizzazione di una piazzola ecologica mediante posizionamento di contenitori interrati tipo "Molok".

f) che il comparto immobiliare, oggetto di variante urbanistica mediante il P.I.I., come sopra descritto, è attualmente disciplinato dal vigente PGT (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del del 24/07/2025 pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 38 del 17.09.2025);

g) che nel PGT vigente, il comparto immobiliare innanzi descritto, avente complessivamente una superficie territoriale rilevata pari a 3613,88 mq risulta urbanisticamente classificato e ripartito come segue:

Piano delle Regole

ZONA T2 - Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere (art. 50): 1611,88 mq

ZONA F1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale AC - Aree per attrezzature pubbliche (art. 52): 2002,00 mq

Piano dei Servizi

Aree del tessuto urbano consolidato: 1611,38 mq

ZONA F1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale AC - Aree per attrezzature pubbliche (art. 52): 2.002,00 mq

h) 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);

- non risulta compreso, neanche parzialmente, nel perimetro di parchi o riserve naturali istituiti con Legge Nazionale o Regionale;

- è compreso all'interno della zona interessata dal vincolo idrogeologico ex R.D. 30/12/1923 n. 3267;

i) 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;

l) che gli Operatori dichiarano di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente convenzione.

tutto ciò premesso si stipula quanto segue:

ART. 1 PREMESSE

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

ART. 2 OGGETTO

2.1 La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e gli Operatori per conseguire nei termini qui previsti la riqualificazione funzionale della zona di trasformazione del Passo d'Eira mediante demolizione e ricostruzione-delocalizzazione degli edifici commerciali e residenziali esistenti con permuta di terreni pubblico-privato, secondo quanto previsto nel progetto di Programma Integrato di Intervento in variante al PGT adottato con deliberazione del consiglio comunale n. ….....del …....e approvato con deliberazione del consiglio comunale n..... del .....

2.2 A seguito della proposta di variante al PGT e del Programma Integrato di Intervento i parametri e gli indici urbanistici del comparto immobiliare risultano:
a) superficie territoriale rilevata mq. 3611,88

b) superficie complessiva mq. 1202,10 di cui mq. 350,25 riferiti all'edificio A e mq 851,85 riferiti all'edificio B e della quale computabile ai fini urbanistici (SL) mq 623,77 di cui mq 140,16 riferiti all'edificio A e mq 483,61 riferiti all'edificio B

c) superficie complessiva in base alle destinazioni urbanistiche è pari a mq. 1202,10 così ripartita:

- destinazione d'uso principale: residenziale mq 320,22 di cui mq 67,59 riferiti all'edificio A e mq 252,63 riferiti all'edificio B

- destinazione d'uso complementari:

commerciale mq. 303,55 di cui mq 72,57 riferiti all'edificio A e mq 230,98 riferiti all'edificio B

distributiva mq. 74,62 di cui mq. 7,95 riferiti all'edificio A e mq 66,67 riferiti all'edificio B

autorimessa mq. 284,75 di cui mq. 7,95 riferiti all'edificio A e mq 66,67 riferiti all'edificio B

accessoria mq. 218,96 di cui mq. 70,40 riferiti all'edificio A e mq 148,56 riferiti all'edificio B

La destinazione urbanistica del comparto a seguito della variante è:

Piano delle Regole

zona AC aree per attrezzature pubbliche

zona B - PII Passo d'Eira

Piano dei servizi

zona AC aree per attrezzature pubbliche

aree del tessuto urbano consolidato

ART. 3 RAPPRESENTANZA

3.1 Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, gli Operatori dichiarano di essere responsabili e solidali nei confronti del Comune per gli impegni assunti con la presente convenzione. La loro sostituzione dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al Comune dagli Operatori stessi.

ART. 4 ATTUAZIONE

4.1 L'attuazione degli interventi edilizi previsti avverrà in conformità alle disposizioni, di cui alla presente convenzione, e al Programma Integrato di Intervento che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal Programma Integrato di Intervento, dal PGT vigente, dalle 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. 11.3.2005, n. 12, ovvero la normativa che sarà vigente all'epoca dei lavori

ART. 5 CESSIONI

5.1 Gli operatori si impegnano a cedere a titolo di permuta al Comune, con le tempistiche e le modalità indicate al successivo art .11, l'area di sedime su cui insistono gli edifici esistenti con le relative aree di pertinenza aventi una superficie complessiva catastale di mq. 411 di cui mq. 151,00

riferiti all'edificio A e mq 260,00 riferiti all'edificio B identificate catastalmente con i mappali numero 462, 1033, 465 e 582 sul foglio 32 e meglio individuate sulla tavola T02. Ad egual titolo di permuta il Comune si impegna a cedere agli operatori l'area avente una superficie complessiva di mq. 1414,91 di cui mq. 554,33 riferiti all'edificio A e mq 860,58 riferiti all'edificio B, identificata catastalmente con porzioni dei mappali numero 1034 sul foglio 32 e meglio individuate con contorno blu sulla tavola T02. La permuta avverrà mediante il pagamento di un conguaglio di € 158.618,48 a carico degli operatori ed a favore del Comune importo determinato secondo i criteri indicati nella relazione economica (A14). A fronte dell'importo di cui sopra dovuto al Comune verranno realizzate dagli operatori parte delle opere di urbanizzazione primaria previste in progetto di cui al successivo art. 6 a scomputo totale degli importi dovuti. L'atto notarile di permuta dovrà essere stipulato prima della presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità riguardante gli edifici oggetto di delocalizzazione con spese a carico degli operatori.

5.2 Gli operatori dichiarano che le aree sopra descritte sono di loro 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.

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

6.1 Il PI.I. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di € 337.495,26 come risultante dal computo metrico estimativo di cui all'allegato A08 redatto sulla base del preziario regionale delle opere pubbliche anno 2025, oltre alle relative spese tecniche che ammontano ad € 42.760,99, per un importo complessivo di € 380.256,25. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammontano complessivamente ad € 19.726,78 di cui € 5.469,60 riferiti all'edificio A ed € 14.257,18 riferiti all'edificio B. A fronte dell'importo di cui sopra dovuto al Comune per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno realizzate dagli operatori parte delle opere di urbanizzazione primaria previste in progetto a scomputo totale degli oneri dovuti. Pertanto gli operatori si obbligano a sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria previste in progetto e meglio individuate nella tavola n. 07 (T07) e nel computo metrico estimativo (A08).

6.2 Qualora le superfici accessorie in progetto venissero destinate a vani accessori annessi alle attività commerciali che verranno insediate negli edifici oggetto di delocalizzazione, sarà necessario integrare il conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria computando dette superfici in aggiunta ai conteggi considerati nella relazione economica (A14)

6.3 Il P.I.I. non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria

ART. 7 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

7.1 Il contributo sul costo di costruzione sarà effettivamente determinato ai sensi di legge in sede

di acquisizione dei titoli edilizi abilitativi afferente la realizzazione degli edifici privati.

ART. 8 CONTRIBUTO SPECIALE STRAORDINARIO

8.1 Ai sensi dell'art 16 comma 4 lettera d-ter per la SL in ampliamento prevista in progetto è stato attribuito il valore di € 200 al mq per le superfici con destinazione commerciale ed € 150 al mq per le superfici con destinazione residenziale che generano un importo complessivo da monetizzare di € 73.879,94 di cui € 24.652,50 riferiti all'edificio A ed € 49.227,44 riferiti all'edificio B, così come determinati nella relazione economica (A14).

8.2 A fronte dell'importo di cui sopra dovuto al Comune quale contributo speciale straordinario verranno realizzate dagli operatori parte delle opere di urbanizzazione primaria previste in progetto di cui all'art 6, a scomputo totale degli importi dovuti.

ART. 9 STANDARD URBANISTICI

9.1 Gli standard urbanistici da monetizzare ammontano ad € 82.640,86 di cui € 17.617,29 riferiti all'edificio A ed € 65.023,57 riferiti all'edificio B così come determinati nella relazione economica (A14).

9.2 A fronte dell'importo di cui sopra dovuto al Comune per la monetizzazione delle aree a standard verranno realizzate dagli operatori parte delle opere di urbanizzazione primaria previste in progetto di cui all'art 6,a scomputo totale degli importi dovuti.

ART. 10 STANDARD QUALITATIVO

10.1 Gli operatori, ai sensi degli articoli 46 e 93 della L.R. 12/2005, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a sostenere gli oneri economici per realizzare la piazzola ecologica area Molok composta da 4 serbatoi da 5.000 litri ed uno da 3.000 litri la cui collocazione dovrà essere concordata tra gli operatori e l'Amministrazione Comunale; l'importo complessivo per la realizzazione della piazzola ecologica è pari ad € 30.000,00 valutato a corpo e la realizzazione dovrà essere completata prima della presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità riguardante gli edifici oggetto di delocalizzazione con spese a carico degli operatori.

10.2 Per l’esecuzione delle opere a regola d’arte si intende assolta indipendentemente dall’importo effettivo delle opere quantificato a consuntivo.

Art. 11 ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1 L’esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all’art. 6 della presente convenzione è soggetta 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. 11.2

11.2 Spetta agli Operatori l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria indicate all'articolo 6 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica al territorio, 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 la 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. 6, gli Operatori dovranno presentare a parte e contestualmente alle richieste dei titoli edilizi abilitativi, per gli interventi relativi agli edifici privati, i relativi elaborati costituenti il progetto definitivo, 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; il progetto definitivo 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 le opere di urbanizzazione, gli Operatori dovranno 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 (definitivo/esecutivo).

11.7 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, indicate all'art. 6, avverrà contemporaneamente e gradualmente agli interventi relativi agli edifici privati in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione degli edifici stessi. 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. 6 dovranno essere ultimate entro sedici mesi dalla data di rilascio del P.d.C. afferente le opere private e comunque prima della presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità degli edifici privati

11.9 Fermo restando quanto precedentemente disposto, indipendentemente dalla tempistica di attuazione dell'intervento privato, il progetto definitivo 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 sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

11.10 Qualora le opere di urbanizzazione, indicate all'articolo 6, non dovessero essere ultimate entro i termini indicati nel crono programma 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. 6 con criteri e modalità di cui al successivo comma.

11.12 L'atto di permuta con il quale gli operatori cedono al Comune gli immobili individuati con i mappali numero 462, 1033, 465 e 582 sul foglio 32 ed il Comune cede agli operatori l'area avente una superficie complessiva di mq 1414,91 identificata catastalmente con porzioni dei mappali numero 1034 sul foglio 32 meglio individuate con contorno blu sulla tavola T02, avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione. Inoltre contestualmente alla stipula della presente convenzione verrà stipulato un contratto di comodato d'uso a titolo gratuito con il quale il Comune concede in uso ai Signori Rodigari Ferruccio Ambrogio, Rodigari Gabriele, Rodigari Federica e Rodigari Lilia l'intero edificio esistente identificato con i mappali numero 465 e 582 con durata contestuale all'inizio delle opere di demolizione dello stesso. Sui lotti divenuti di proprietà del Comune a seguito della permuta di cui sopra, il Comune concede agli Operatori il diritto di procedere alla realizzazione delle opere citate all'art.6 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 degli Operatori. Ai fini dell'esecuzione del collaudo gli Operatori si impegnano 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 degli Operatori 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 degli Operatori stessi, mentre dalla data di effettuazione del collaudo delle relative opere realizzate dagli Operatori 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 Qualora il Comune non procedesse nei termini previsti all'individuazione del collaudatore di

cui sopra, senza giusta causa, gli Operatori previa diffida ad adempiere notificata al Comune, potranno procedere direttamente alla nomina dello stesso, a norma di legge, incaricando tecnici propri. I relativi atti di collaudo saranno successivamente approvati dal Comune.

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

11.15 Viene riconosciuta la facoltà in capo al Comune di richiedere agli Operatori 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.

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

11.17 Le segnalazioni certificate per l'agibilità degli edifici privati potranno essere depositati soltanto ad opere di urbanizzazione di cui all'art.6 ultimate, 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.

ART. 12 GARANZIE

12.1 Gli Operatori ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, si obbligano 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 per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

12.2 La somma garantita dovrà corrispondere all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti le opere di urbanizzazione da eseguire, pari ad € 337.495,26 ulteriormente incrementato del 30% (per spese tecniche, imprevisti e spese varie) per un importo complessivo di € 438.743,838.

12.3 In caso di inosservanza degli obblighi assunti dagli Operatori, 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 suddetta 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 e delle relative spese tecniche, pari a € 38.025,63 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 degli Operatori, 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 degli Operatori e a loro spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi 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 degli Operatori 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 agli Operatori 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.

ART. 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, gli Operatori resteranno solidalmente responsabili 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 agli obblighi assunti con la presente convenzione. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, gli Operatori 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.

ART. 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.

Art. 15 DISPOSIZIONI FINALI

15.1 Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico degli Operatori. 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 gli Operatori faranno pervenire al Comune 1 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.

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

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

……..

……

……..

Il Comune e l'Operatore, in accordo tra loro, stabiliscono che gli elaborati di cui all'art. 15.5, 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.

Gli Operatori

Il Comune