

**SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO  
DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2.3 VIA EUROPA / VIA NANI A SONDRIO**

architetto Simone Cola architetto Giovanni Vanoi

---

lungo Mallero Cadorna 64 - 23100 Sondrio - tel.+39.0342.515106 - fax.+39.0342.573549 - e.mail. info@zeroseistudio.it

## SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2.3 VIA EUROPA – VIA NANI A SONDRIO

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_, nell'Ufficio di \_\_\_\_\_, innanzi a me Dott. \_\_\_\_\_  
Notaio in \_\_\_\_\_, presenti:

- l'ing. Gianluca Venturini, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore Servizi Tecnici, in rappresentanza del "COMUNE DI SONDRIO", con sede in Sondrio, Piazza Campello n. 1, codice fiscale 00095450144,
- il Sig. Tiziano Morella in qualità di Amministratore Unico. della Soc. GRUPPO DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE s.r.l. (GRIIM s.r.l.) con sede a Milano in via Vittor Pisani 19, codice fiscale 05626070960, di seguito denominata "Soggetto Attuatore",
- le Sigg.re Bertalli Emilia e Ines, Testini Giulia, Bertolino Eugenia, Bianchini Anna Maria, Arianna ed Emilia, rappresentate da \_\_\_\_\_, in qualità di proprietarie delle aree censite al Fg.44 mapp. 1006, 1014, 1011, 1026, 677, 678, 679 di seguito denominate "Soggetti cedenti"

PREMESSO che:

- la Soc. GRIIM s.r.l. e' proprietaria di aree, site tra Via Bormio e via Europa, censite catastalmente al Fg. 44 mappali 13, 1175, 605, 1119, 1127, 1128, 1120, 606, 21, 1121, 607, 1167, 1151, 1152, 1153, 1184, 1181, 1185, 1173, 1174, 1177, 406, 408, 129, 411, 413, 415 del Comune di Sondrio, connesse all'Ambito di Trasformazione AT 2.3 individuato dal Piano di Governo del Territorio vigente con la denominazione "via Europa-via Nani", normato dagli artt. 9 e 10 delle Indicazioni per gli ambiti di trasformazione e la pianificazione attuativa;
- i proprietari di cui sopra con prot. n.17790 del 12.06.2013 hanno presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di Piano Attuativo relativo a tali aree, a stralcio denominato AS1-AS2 del più ampio AT 2.3, successivamente perfezionata con la documentazione di cui al prot. n. 23023 del 06.08.2013;
- detta proposta è stata approvata con DGC 11.02.2014 n.18, in conformità al PGT vigente, e che la convenzione relativa è stata stipulata in data 13.01.2015 con atto del Notaio Franco Cederna rep. 126324/28835;
- il Piano Attuativo approvato comportava i seguenti obblighi, parzialmente assolti :
  - a) cedere o monetizzare aree per mq. 1.911,00 per il trasferimento di diritti edificatori per misure compensative, secondo il disposto dell'art. 10 delle Indicazioni per gli ambiti di trasformazione e la pianificazione attuativa;
  - b) cedere o monetizzare aree per fabbisogno indotto di servizi, secondo il disposto dell'art.9 del Piano dei Servizi, quantificate in relazione allo stralcio approvato nella misura di mq 2.337,42;
  - c) contribuire alla futura realizzazione delle opere qualitative connesse all'Ambito di Trasformazione 2.3, così come individuate dall'art. 10 delle Indicazioni per gli ambiti di trasformazione e la pianificazione attuativa;
- con prot. 13608 del 21.04.2017 il Soggetto Attuatore ha presentato una prima bozza di una sua nuova proposta, estesa all'intero AT 2.3 e che ricomprende quindi anche il PA stralcio AS1 e AS2 e ne sostituisce la precedente pianificazione attuativa;
- a tale data le opere previste dalla convenzione precedentemente stipulata erano state realizzate in piccola parte e gli impegni assunti con la stessa erano stati parzialmente ma non completamente assolti, e pertanto l'Amministrazione con nota del 06.06.2017 prot.18971 ha espresso un pre-parere favorevole alla presentazione di una proposta più articolata e completa;
- il Soggetto Attuatore con prot. 29412 del 05.09.2017 ha presentato la proposta definitiva, che

comporta tra l'altro la cessione gratuita all'Amministrazione comunale di aree localizzate nel vicino Ambito di Trasformazione 2.8 (via Germania – via Europa – via Spagna) finalizzata al reperimento di diritti edificatori pari al 20% della Slp realizzabile con l'indice base, come prescritto dalla scheda dell'Ambito 2.3 lett.e);

- detta proposta, in variante al PGT vigente, è stata adottata con DCC del..... n.... e approvata con DCC del..... n.....;
- i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

## **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

### **IN PRIMO LUOGO**

**TRA IL COMUNE DI SONDRIO ED IL SOGGETTO ATTUATORE SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

#### **ARTICOLO 1 - OBBLIGO GENERALE**

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di Sondrio ai sensi della presente convenzione.

La presente convenzione riassume e sostituisce quella precedentemente sottoscritta in data 13.01.2015 con atto del Notaio Franco Cederna rep. 126324/28835, ed in essa si tiene conto degli importi già versati e delle fideiussioni già costituite ed ancora in essere connesse a detta precedente convenzione.

#### **ARTICOLO 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si obbliga in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune di Sondrio e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già presentate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa ad opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune di Sondrio allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

#### **ARTICOLO 3 - ESECUZIONE PREVISIONI DEL P.A.**

Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del "COMUNE DI SONDRIO", che accetta, a dare integrale esecuzione alle previsioni del P.A. citato in premessa, costituito dai seguenti elaborati, redatti dagli archh. Giovanni Vanoi e Simone Cola, con studio in Sondrio via L.go Mallero n. 64:

## ELABORATI TECNICI

1. Relazione tecnica;
2. Stato di fatto: Ortofoto;
3. Stato di fatto: Estratto di PGT;
4. Stato di fatto: estratto di mappa catastale;
5. Identificazione perimetro area d'intervento AT2.3 e stato di attuazione degli interventi;
6. Principi insediativi;
7. Riassunto dati urbanistici di progetto;
8. Aree esterne al Piano Attuativo proposte in cessione;
9. Planimetria di progetto;
10. Aree da cedere per servizi di cui all'art. 9 del Piano dei Servizi e opere qualitative;
11. Viste tridimensionali;
12. Riferimenti tipologici;

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

## SCHEMA DI CONVENZIONE

In particolare si impegna a rispettare le Norme Tecniche Attuative del P.A., allegate allo stesso.

### ARTICOLO 4 – CONFORMITA' DEL P.A.

Il Piano Attuativo delle aree indicate in premessa avverrà in conformità alle norme del presente atto ed agli elaborati di cui all'art. 3, che ne formano parte integrante e sostanziale, nonché alle previsioni del P.G.T. vigente, in quanto variato contestualmente all'approvazione del P.A..

### ARTICOLO 5 – AREE PER MISURE COMPENSATIVE scheda AT 2.3 del DdP

Le aree commisurate al trasferimento per misure compensative di diritti edificatori corrispondenti al 20% della Slp generata dall'indice base, ai sensi dell'art.10 delle Indicazioni per gli ambiti di trasformazione e la pianificazione attuativa del Documento di Piano del PGT, ammontano complessivamente a mq 4.642,00. Nell'ambito della precedente convenzione, è stata versata la monetizzazione corrispondente a mq 955,50 di area; la differenza, pari a mq 3.686,50, viene assolta tramite la cessione gratuita al Comune di Sondrio di parte delle aree censite al Fg.44 mapp. 1006, 1014, 1011, 1026, 677, 678, 679 esterne all'AT 2.3, di cui al secondo luogo.

### ARTICOLO 6 –AREE PER SERVIZI art.9 NTA PdS

Le aree per servizi che competono all'intervento, ai sensi dell'art.9 delle NTA del Piano dei Servizi, assommano complessivamente a mq. 10.551,58 così come risulta dai calcoli contenuti negli elaborati del Piano Attuativo.

Nell'ambito della precedente convenzione, il Comune di Sondrio in ragione di questa causale ha già incassato, per corresponsione diretta o escussione, la monetizzazione corrispondente a mq 1.258,42.

Una parte della differenza, pari a mq 1.135,50, viene assolta tramite la cessione gratuita al Comune di Sondrio di parte delle aree censite al Fg.44 mapp. 1006, 1014, 1011 e 1026, 677, 678, 679 esterne all'AT 2.3, di cui al terzo luogo; per un'altra parte, pari a mq. 5.405,00, il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Sondrio le aree interne all'AT 2.3, individuate in colore rosso nella tavola 10, oltre alle aree censite al Fg.44 mapp. 1173, 1174, 1177 di complessivi mq 88,00 di cui al secondo luogo.

La differenza, pari a mq 2923,66, verrà monetizzata come consentito dall'art.10 comma 3 del PdS, per un valore unitario di €/mq 105,00, come da valori attribuiti ai fini IMU alla specifica zona con la DCC

del 19.12.2014 n.90, per un importo complessivo pari a € **279.789,30** Detto importo verrà versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune di Sondrio in sei rate semestrali di importo pari € [un sesto] a partire dal diciottesimo mese dalla data di stipula della presente convenzione, come consentito dall'art.5 comma 8 della L.R. 28.11.2014 n. 31.

#### ARTICOLO 7 – CONTRIBUZIONE ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE QUALITATIVE

La contribuzione alla futura realizzazione delle opere qualitative connesse all'Ambito di Trasformazione 2.3, così come individuate dall'art. 10 delle Indicazioni per gli ambiti di trasformazione e la pianificazione attuativa, è commisurato al valore dei diritti edificatori da recuperare per la quota eccedente l'indice base. Il Soggetto Attuatore si impegna a versare al Comune di Sondrio un importo pari a € 85,00 per ogni mq di area necessaria per il reperimento di detti diritti edificatori, per un importo complessivo di € **442.000,00**

Tale importo potrà essere modificato d'ufficio in sede di istruttoria di pratiche edilizie che modifichino il planivolumetrico approvato, sulla base del parametro sopra indicato e stabilito nella delibera di approvazione del P.A., senza che questo costituisca variante al Piano Attuativo stesso.

L'importo dovrà essere versato al Comune di Sondrio a richiesta dello stesso, e dovrà essere garantito con le fidejussioni di cui al successivo art.10. In ragione di questa causale, è già in essere una fideiussione pari a € 218.883,65, derivante dalla precedente convenzione, che potrà essere sostituita da una nuova ed unica fideiussione per l'importo complessivo di € **442.000**

#### ARTICOLO 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore, in relazione ai disposti degli artt. 45 e 46 della L.R. n. 12/2005, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione sommariamente indicate nella allegata Tavola 10.

L'importo di tali opere, secondo la determinazione contenuta nella stima dei costi allegata al PA, ammonta provvisoriamente ad € **500.000,00** detto importo verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione di cui al successivo art. 9.

Il tutto sarà realizzato secondo tracciati, caratteristiche e modalità esecutive risultanti dai progetti esecutivi, da eseguire a cura e spese del Soggetto Attuatore e da presentare al Comune di Sondrio contestualmente alla presentazione del titolo edilizio per la realizzazione degli edifici.

Tutte le opere sopra precisate dovranno essere realizzate entro il termine previsto per l'ultimazione dei lavori oggetto della lottizzazione.

#### ARTICOLO 9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto degli artt. 38 comma 7bis e 44 della L.R. n. 12/2005, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare al COMUNE DI SONDRIO, all'atto del rilascio o presentazione dei singoli titoli edilizi, l'eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria, nel caso l'ammontare dei medesimi risultasse maggiore di quanto corrisposto con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 8.

#### ARTICOLO 10 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

All'atto di rilascio del Permesso di Costruire sarà determinata la quota di contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 48 della L.R. n. 12/2005.

Il pagamento di detto contributo avverrà secondo modalità e con le garanzie vigenti nel Comune di Sondrio e sarà subordinato al versamento di parte della quota di contributo, alla sottoscrizione di impegnativa relativa al pagamento differito, nonché alla presentazione di idonea garanzia per la parte residua se dovuta.

#### ARTICOLO 11 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Il Soggetto Attuatore si obbliga a costituire presso una Banca o primaria Compagnia Assicurativa:

- a) una fidejussione dell'importo di **€ 540.000,00** relativo al valore delle aree per servizi che il Soggetto Attuatore stesso nel precedente art.6 si è impegnato a cedere nella misura di mq 5.405,00, oltre che di **€ 279.789,30** relativo al valore di monetizzazione delle aree rimanenti;
- b) una fidejussione relativa alla contribuzione per la realizzazione di opere qualitative di cui al precedente art.7, dell'importo di **€ 442.000,00** in sostituzione della fideiussione già in essere;
- c) una fidejussione relativa alla contribuzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione di cui al precedente art.8, dell'importo di **€ 500.000,00**

Le garanzie fidejussorie sub a), b) e c) saranno svincolate anche gradualmente, in relazione all'assolvimento degli impegni assunti con i citati articoli del presente atto.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Sondrio a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio; rinuncia inoltre espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonera da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su detta cauzione il Comune effettuerà in caso di inadempimento; la fideiussione prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Sondrio.

#### ARTICOLO 12 – PROGETTAZIONE ESECUZIONE E COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza del Soggetto Attuatore e da questi direttamente eseguite, di cui all' art. 8 del presente atto, dovranno essere presentati, contestualmente ai progetti edilizi dei singoli stralci funzionali, i relativi progetti esecutivi, redatti con le modalità e le procedure definite dalla vigente normativa in materia di progettazione ed esecuzione di opere pubbliche, a firma di tecnici qualificati, per l'esame e l'approvazione finale da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il Soggetto Attuatore dovrà sottostare.

Il Direttore dei Lavori, nominato dai Lottizzanti, dovrà presentare al Comune la contabilizzazione delle opere, da redigersi a misura applicando il listino prezzi fornito dal Comune di Sondrio e con le modalità definite dal Capitolato Speciale d'Appalto allegato ai progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Il Soggetto Attuatore dovrà assicurare al Comune di Sondrio la possibilità che rappresentanti tecnici del Comune stesso accedano al cantiere durante il corso dei lavori per la verifica della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.8.

Non appena ultimata l'opera di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore ne darà comunicazione al Comune di Sondrio.

Nei successivi 60 giorni si avvieranno, in contraddittorio, le operazioni di collaudo delle opere realizzate, per riscontro al progetto e a quanto pattuito, che sarà effettuato da un tecnico designato dal Comune con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

La redazione del verbale di collaudo definitivo favorevole comporta l'automatica consegna al Comune delle opere realizzate sulle aree cedute o asservite ad uso pubblico.

Le operazioni di collaudo inerenti agli eventuali servizi rete saranno eseguite secondo le prescrizioni e le indicazioni degli Enti proprietari o gestori di tali strutture.

Il Comune di Sondrio si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei suddetti lavori in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai vigenti regolamenti, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune stesso lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

#### ARTICOLO 13 - DURATA DEL P.A.

Tutte le opere relative al P.A. dovranno essere realizzate entro 10 anni dalla data di stipula della presente convenzione. Dopo tale termine il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

#### ARTICOLO 14 – SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Il soggetto attuatore si impegna, altresì, a rendere edotti i futuri acquirenti dell'immobile di cui trattasi, della sussistenza dei vincoli indicati nel presente atto, impegnandosi altresì a richiamarne il contenuto negli eventuali atti di trasferimento.

Il soggetto attuatore consente che il presente atto, dopo la sua registrazione, venga trascritto a proprie spese, ai sensi e per gli effetti L.R.L. 12/2005 e s. m.ed i., contro di essa ed a favore del Comune di Sondrio, per tale fine esonerando il Conservatore dell'ufficio del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Sondrio da ogni responsabilità al riguardo.

#### **IN SECONDO LUOGO,**

#### **TRA IL COMUNE DI SONDRIO ED IL SOGGETTO ATTUATORE SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

il Sig. Tiziano Morella in qualità di Amministratore Unico. della Soc. GRUPPO DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE s.r.l. (GRIIM s.r.l.) con sede a Milano in via Vittor Pisani 19, codice fiscale 05626070960, di seguito denominata "Soggetto Attuatore", in attuazione parziale degli obblighi di cui all'art.6 del presente atto

#### **CEDE**

senza corrispettivo, al COMUNE DI SONDRIO che, come sopra rappresentato, accetta, i seguenti cespiti, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e diritto inerente, siti in COMUNE DI SONDRIO censiti in Catasto Terreni come segue:

**Fg. 44 mapp. 1173, 1174, 1177 di complessivi mq 88**

**IN TERZO LUOGO,  
TRA IL COMUNE DI SONDRIO ED I SOGGETTI CEDENTI SI CONVIENE E SI STIPULA  
QUANTO SEGUE:**

le Sigg.re Bertalli Emilia e Ines, Testini Giulia, Bertolino Eugenia, Bianchini Anna Maria, Arianna ed Emilia, rappresentate da....., in qualità di proprietarie e come da premessa denominate “Soggetti Cedenti”, in attuazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore agli artt.5 e 6 del presente atto

**CEDONO**

senza corrispettivo, al COMUNE DI SONDRIO che, come sopra rappresentato, accetta, i seguenti cespiti, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e diritto inerente, siti in COMUNE DI SONDRIO censiti in Catasto Terreni come segue:

**Fg.44 mapp. 1006, 1014, 1011 e 1026 677, 678, 679 di complessivi mq. 4.822,00**