

SCHEMA DI CONVENZIONE
RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO STRALCIO S1
DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 2.8 VIA GERMANIA A SONDRIO

Richiedenti **TECHAUTO SRL | CARROZZERIA INFERNO SRL**

Progettazione **ARCHITETTO GIOVANNI VANOI**
Lungo Mallero Cadorna 64 - 23100 Sondrio +39.0342.515106 - giovannivanoi@zeroseistudio.it

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO STRALCIO S1 DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 2.8 VIA GERMANIA 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. Marco Angeloni in qualità di Legale Rappresentante della Soc. TECHAUTO s.r.l. con sede a Sondrio in via Francia 4 A-B-D, codice fiscale 00691819147,
 - il Sig. Enrico Faini in qualità di Legale Rappresentante della Soc. CARROZZERIA INFERNO s.r.l. con sede a Sondrio in via Spagna 1C, codice fiscale 00862140142,
- di seguito denominati "Soggetto Attuatore",

PREMESSO che:

- la Soc. TECHAUTO s.r.l. e' proprietaria di aree, site in via Germania, censite catastalmente al Fg. 44 mappali 73, 1144, 1145, 75 del Comune di Sondrio,
- la Soc. CARROZZERIA INFERNO s.r.l. e' proprietaria di aree, site in via Germania, censite catastalmente al Fg. 44 mappali 352, 76, 77, 1045 del Comune di Sondrio;
- che dette aree sono tutte comprese nell'Ambito di Trasformazione AT 2.8, individuato dal Piano di Governo del Territorio vigente con la denominazione "via Germania" e 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.18395 del 31.05.2017 hanno presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di Piano Attuativo relativo a tali aree, a stralcio denominato S1 del più ampio AT 2.8, successivamente perfezionata con la documentazione di cui al prot. n. 41727 del 19.12.2017;
- detta proposta è stata approvata con DGC n...., in conformità al PGT vigente,
- il Piano Attuativo approvato comporta i seguenti obblighi:
 - a) cedere o monetizzare aree per mq. 1.200,00 per il trasferimento di diritti edificatori per misure compensative, secondo il disposto di cui alla lett.e della scheda specifica dell'AT 2.8 (art. 8 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 1633,00;
- i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

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.

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 dall' arch. Giovanni Vanoi, con studio in Sondrio via L.go Mallero n. 64:

ELABORATI TECNICI

0. Relazione;
1. Stato di fatto: Ortofoto;
2. Stato di fatto: Estratto di mappa;
3. Estratti cartografici di PGT;
4. Stato di fatto: Planimetria di rilievo;
5. Progetto: individuazione area stralcio S1;
6. Progetto: Planimetria generale;
7. Calcoli planivolumetrici di progetto;
8. Raffronto stato di fatto - progetto;
9. Vista dall'alto;
10. Vista tridimensionale;
11. Documentazione fotografica;
12. Opere di Urbanizzazione – Planimetria
13. Opere di Urbanizzazione – Pista ciclopedonale - sezione tipo A-A
14. Opere di Urbanizzazione – Pista ciclopedonale - sezione tipo B-B
15. Opere di Urbanizzazione – Computo metrico estimativo

SCHEMA DI CONVENZIONE

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.

ARTICOLO 5 – AREE PER MISURE COMPENSATIVE scheda AT 2.8 del DdP

Le aree commisurate al trasferimento per misure compensative di diritti edificatori corrispondenti al 20% della Slp generata dall'indice base, secondo il disposto di cui alla lett.e) della scheda specifica dell'AT 2.8 (art. 8 delle Indicazioni per gli ambiti di trasformazione e la pianificazione attuativa del Documento di Piano del PGT) sono pari a mq 1.200,00. Dette aree verranno monetizzate secondo le modalità di cui al successivo art.7.

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. 1.633,00 così come risulta dai calcoli contenuti negli elaborati del Piano Attuativo. Una parte di queste, pari a mq 1.169,70 ed individuata nella planimetria allegata "TAV.6 – PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE" verrà ceduta gratuitamente al Comune di Sondrio, con spese interamente a carico del Soggetto Attuatore, entro l'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 8 e comunque dietro semplice richiesta scritta del Comune di Sondrio; per il suo valore, quantificato in coerenza con il secondo paragrafo del seguente art.7, dovrà essere costituita la fidejussione di cui al seguente art.11. La restante parte, pari a mq 463,30, verrà monetizzata secondo le modalità di cui al successivo art.7.

ARTICOLO 7 – MONETIZZAZIONI

Il valore delle aree dovute per misure compensative di cui al precedente art.5, pari a mq 1.200,00, verrà monetizzato come da valori attribuiti ai fini IMU con la DCC del 19.12.2014 n.90, nella misura di €/mq 85,00 per un importo complessivo pari a € **102.000,00**. Detto importo verrà versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune di Sondrio in due rate annuali di importo pari € 51.000,00 a partire dal dodicesimo mese dalla data di stipula della presente convenzione, in analogia a quanto consentito dall'art.5 comma 8 della L.R. 28.11.2014 n. 31.

Il valore delle aree per servizi di cui al precedente art.6 che non verranno cedute, pari a mq. 463,30, viene monetizzato come da valori attribuiti ai fini IMU con la DCC del 19.12.2014 n.90, nella misura di €/mq 60,00 per un importo complessivo pari a € **27.798,00**, che viene versato contestualmente alla stipula del presente atto.

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 nelle allegate Tavole 12, 13, 14 e 15.

L'importo di tali opere, secondo la determinazione contenuta nella stima dei costi allegata al PA, ammonta provvisoriamente ad € **64.000,00** 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 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

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

- a) una fidejussione relativa al valore delle aree da cedere, di cui al precedente art.6, dell'importo di **€ 70.182,00**;
- b) una fidejussione relativa alla contribuzione per la monetizzazione, di cui al precedente art.7, dell'importo di **€ 102.000,00**;
- c) una fidejussione relativa alla contribuzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione, di cui al precedente art.8, dell'importo di **€ 64.000,00**.

La garanzia fidejussoria sub a) sarà svincolata contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di cessione gratuita al Comune di cui all'art. 6.

Le garanzie fidejussorie sub 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 11 – 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 12 - 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.