



COMUNE DI LOVERO

Provincia di Sondrio

Deliberazione della Giunta Comunale

N. 18 DEL 07-03-2019

OGGETTO: ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 14, DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N.12, DELLA PROPOSTA DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA DI INIZIATIVA PRIVATA "ATC 5 VALLE GRANDE OVEST" DEL VIGENTE P.G.T., PRESENTATA DAL SIG. LUPO MICHELE

L'anno duemiladiciannove addì sette del mese di Marzo, alle ore 18:45, nella sede municipale di Lovero, la Giunta Comunale, convocata dal Presidente previo adempimento delle formalità di legge, è stata convocata con l'intervento dei signori:

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
SALIGARI ANNAMARIA	SINDACO	X	
MASA GIULIO	VICE SINDACO	X	
ZAMPATTI MASSIMILIANO	ASSESSORE		X
Presenti - Assenti		2	1

Assiste il Segretario Comunale DOTT.SSA STEFANIA BESSEGHINI. La Signora ANNAMARIA SALIGARI, nella sua qualità di SINDACO, assunta la presidenza, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata all'ordine del giorno.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che il Comune di Lovero è dotato del Piano di governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 6 del 28.02.2015 pubblicato sul BURL nr. 38 del 16.09.2015;
- che in data 30.01.2019 al protocollo nn° 423, 424, e 425 è stata presentata dal sig. Michele Lupo (cf LPUMHL93E16I828Q) proposta di attuazione dell'ambito di trasformazione "ATC 5 VALLE GRANDE OVEST" individuato catastalmente al foglio 20 mappale nr.584;
- che l'area oggetto di intervento, ricade nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle regole – Art. 56 Ambito delle trasformazioni- ATC e Titolo 3° delle Norme Tecniche di attuazione del Documento di Piano.

Rilevato che l'articolo 14 – "Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi" della L.R. n.12/2005 e s.m.e i., prevede:

- Al comma 1: *"I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale."*
- Al comma 2: *"La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio."*
- Al comma 3: *"Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni."*
- Al comma 4: *"Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate"*

Dato atto che:

- L'attuazione dell'ambito di trasformazione è conforme allo strumento urbanistico vigente;
- La proposta progettuale è stata esaminata, in data 14.12.2018, dalla commissione comunale del paesaggio, alla quale è seguita l'autorizzazione paesaggistica prot. n. 748/2019 del 20.02.2019 in "procedura ordinaria" (in assenza del parere vincolante da parte della Soprintendenza) ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42;
- Il proponente Michele Lupo srl ha recepito le osservazioni proposte dalla Commissione comunale del paesaggio.

Rilevato che la proposta di attuazione dell'ambito di trasformazione è composta dai seguenti elaborati redatti, conformemente a quanto previsto dalla L.R. n. 12/2005, dall'Ing. Martino Franzini e dal Geometra Marco Russo:

- a-01 corografie
- a-02 documentazione fotografica
- a-03 relazione generale
- a-03.1 relazione di verifica degli indici urbanistici
- a-04 schema di convenzione
- a-05 relazione paesaggistica
- a-06 relazione tecnica sui fabbisogni energetici
- a-07 relazione invarianza idraulica
- c-01 relazione economica realizzazione delle opere di fognatura e degli standard tavole grafiche
- d-01 rilievo e planimetria stato di fatto scala 1:100-1:200

- d-02 rilievo e planimetria stato di progetto scala 1:100-1:200
- d-03 progetto opere di fognatura scala 1:100-1:200
- d-04 progetto: piante scala 1:100
- d-05 progetto: prospetti e sezioni scala 1:100
- d-06 progetto: calcolo delle superfici scala 1:100
- d-07 elaborato relativo al superamento delle barriere architettoniche scala 1:100

Visti:

- l'art. 48 D. Lgs. N. 267 del 18.08.2000;
- la legge Regione Lombardia: n.12/2005 e D.P.R. 380/2001;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta della presente deliberazione, resi dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata per parere tecnico ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Tuel 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

- 1) di adottare, ai sensi dell'art. 14, comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n.12, la proposta di attuazione dell'ambito di trasformazione "ATC 5 VALLE GRANDE OVEST" del vigente P.G.T., presentata dal sig. Michele Lupo (cf LPUMHL93E16I828Q), da realizzarsi sulle aree in via Santa Maria meglio individuate nelle tavole elencate in premessa depositate agli atti;
- 2) di adottare la bozza di convenzione proposta dal lottizzante, allegata alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;
- 3) di delegare il Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata alla firma della Convenzione da sottoscrivere con il Sig. Lupo Michele;
- 4) di dare atto che ai sensi della LR 12/2005 art.14: commi 2, 3 e 4:
 - "La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati;
 - gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale;
 - del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio on-line."
 - "Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni."
 - "Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate";

successivamente

con separata unanime votazione

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 267/2000, dovendo procedere ai conseguenti provvedimenti.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
ANNAMARIA SALIGARI

IL SEGRETARIO
DOTT.SSA STEFANIA BESSEGHINI

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

IL SEGRETARIO
DOTT.SSA STEFANIA BESSEGHINI

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI LOVERO

Provincia di Sondrio

PARERE EX ART. 49 D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N.267, PROPOSTA DELIBERAZIONE RIGUARDANTE: ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 14, DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N.12, DELLA PROPOSTA DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA DI INIZIATIVA PRIVATA "ATC 5 VALLE GRANDE OVEST" DEL VIGENTE P.G.T., PRESENTATA DAL SIG. LUPO MICHELE

Il sottoscritto, responsabile del Servizio TECNICA EDILIZIA PRIVATA, formula il proprio parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Eventuali note o prescrizioni:

Lovero, 06-03-2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
LEONCELLI IGOR

PROPOSTA DI Deliberazione di Giunta Comunale N. 15 del 06-03-2019



COMUNE DI LOVERO

Provincia di Sondrio

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta Comunale N° 18 del 07-03-2019, avente ad oggetto ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 14, DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N.12, DELLA PROPOSTA DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA DI INIZIATIVA PRIVATA "ATC 5 VALLE GRANDE OVEST" DEL VIGENTE P.G.T., PRESENTATA DAL SIG. LUPO MICHELE, pubblicata all'albo pretorio di questo ente dal 12-03-2019 al 27-03-2019 ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69.

Lovero, 12-03-2019

IL RESPONSABILE DELLE
PUBBLICAZIONI
DOTT.SSA BESSEGHINI STEFANIA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA DI PIANO ATTUATIVO

L'anno il giorno del mese di in Lovero presso la Sede Municipale di Via Venosta, n. 1/A, innanzi a me Dott. Notaio in iscritto al Collegio Notarile di, sono personalmente comparsi:

- il Sig. nato a il domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di Lovero, che, in forza dell'art. 31 lettera c) dello Statuto Comunale e dell'art. 5 comma 2) lettera n) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici dei Servizi, nella sua qualità di del Comune di Lovero interviene alla presente in esecuzione della deliberazione del di n. in data, esecutiva ai sensi di legge, e del decreto sindacale n. 1/2018 del 8.02.2018 che sono depositati presso gli uffici comunali, di seguito denominato "**Comune**"
- il Sig. Lupo Michele nato a Sondalo il 15/05/1993, residente a Grosotto (SO) in via Patrioti, n. 54 (C.F. LPU MHL 93E16 I828Q) di seguito denominato "**Operatore**".

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.

PREMESSO

- che l' Operatore è proprietario dell'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Lovero al foglio 20, mappali 584 e 270 della superficie catastale di 1001 e 350 mq;
- che l'Operatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che l' Operatore, avendo intenzione di procedere all'urbanizzazione e all'edificazione di tale area, per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale ha presentato al Comune il progetto del Ambito di trasformazione ATC5 "Valle Grande Ovest" approvato dal/dalla Consiglio/Giunta Comunale con deliberazione n. del i cui elaborati, se pur non materialmente allegati al presente atto, sono regolarmente depositati in pubblica e continua visione presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Lovero, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica;

- che nel Piano di Governo del territorio (P.G.T.) vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento, l'area innanzi descritta, avente complessivamente una superficie territoriale pari a 1351 mq, risulta urbanisticamente classificata come segue:

- zona . ATC n°5 - "Valle Grande Ovest" per una superficie di 860 mq;
- zona E2 – Area agricola speciale di salvaguardia per una superficie di 491 mq;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Articolo 2 - Oggetto

2.1 La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e l'Operatore per conseguire nei termini qui previsti l'urbanizzazione e l'edificazione del comparto secondo quanto previsto nel progetto di Piano Attuativo adottato con deliberazione del n. in data e approvato con deliberazione del n. in data

La volumetria prevista nell'allegato piano attuativo e oggetto della presente convenzione è pari a 840.66 mc, calcolati secondo le norme vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento di cui alla tavola D06 depositata agli atti.

Articolo 3 - Obblighi generali

3.1 Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione, l'Operatore dichiara di essere responsabile e solidale nei confronti del Comune per gli impegni assunti con la presente convenzione. L'Operatore si obbliga a comunicare al Comune di Lovero qualsiasi modificazione o evento che possa incidere sulla titolarità degli impegni assunti con il presente atto.

3.2 In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree oggetto del comparto edificatorio a terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, l'Operatore resterà solidalmente responsabile dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso dei requisiti di legge previsti, subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fideiussorie di cui al successivo art. 11. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, l'Operatore ed i successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiara di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obblighi a

rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

Articolo 4 - Attuazione

- 4.1 L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, giusto il Piano Attuativo che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal P.G.T. vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.
- 4.2 Il Piano Attuativo prevede l'utilizzazione delle aree/immobili descritti in premessa come di seguito riportato:
- superficie territoriale: 860 mq
 - superficie fondiaria: 860 mq
 - volume/slp massima di progetto: 1,00 mc/mq
 - superficie coperta massima di progetto: 430 mq
 - attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (standard): 108 mq di cui
 - parcheggio asservita/ceduta sul mappale n. 271: 64.50 mq
 - aree verdi interne al P.A.: 108 mq
 - aree di servitù passaggio pubblico larghezza 80 cm: 47.08 mq
- 4.3 Le opere realizzate in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del competente organo Comunale. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12, ovvero la normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori.
- 4.4 Eventuali modificazioni di destinazione di immobili e di opere non autorizzate comporteranno l'emissione di ordinanza di riduzione in pristino. Qualora la riduzione in pristino non risultasse tecnicamente possibile verranno applicate le disposizioni di cui all'art. 34 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Articolo 5 - Asservimenti/Cessioni

- 5.1 L'Operatore, in relazione al disposto di cui paragrafo I, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 ed ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, con il presente atto:
- a. Si impegna ad asservire ad uso pubblico o cedere gratuitamente al Comune a sua semplice richiesta, le aree interne al Piano Attuativo, necessarie per la realizzazione degli standard da prevedere che verranno identificate in opere da realizzare per la riqualificazione dell'area al suo interno e non sono monetizzabili, come indicato nell'elaborato D02 allegato alla presente convenzione, aventi una superficie

complessiva di 108.98 mq, catastalmente identificate all'interno del terreno distinto al foglio 20, mappale 584 e rappresentate da opere di mitigazione consistente nella realizzazione di una siepe di cipresso che avrà un'altezza variabile da 1,5 a 2 m;

- b. Si impegna ad asservire ad uso pubblico o cedere gratuitamente al Comune a sua semplice richiesta, le aree necessarie a soddisfare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard) all'esterno del Piano Attuativo, come indicato nell'elaborato D02 (rappresentate in colore rosso) allegato alla presente convenzione, aventi una superficie complessiva di 33.85 mq, catastalmente identificate al foglio 20 mappali 271
- c. Si impegna a costituire gratuitamente a favore al Comune, il diritto di servitù, consistente in un passaggio di larghezza 80 cm, asservito ad uso pubblico che verranno cedute a semplice richiesta dell'amministrazione con tutti gli oneri a carico dell'operante, come indicato nell'elaborato D02 (rappresentate in colore azzurro) allegato alla presente convenzione, aventi una superficie complessiva di 47.08 mq, catastalmente identificate al foglio 20 mappali 273

Il valore ai fini fiscali delle aree oggetto di cessione o asservimento ammonta complessivamente ad € 10.301 (di cui 20,00 €/mq* mq 189,91+ il costo delle opere pari ad € 6.502,79 come da stima lavori allegata agli atti)

- 5.2 L'Operatore dichiara che le aree sopradescritte sono di sua proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di ogni specie.
- 5.3 E' posta a carico dell'Operatore la regolarizzazione, mediante atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, di eventuali servitù richieste dal Comune o da altri Enti. Qualora tali servitù ricadessero sulle aree in cessione al Comune, l'Operatore si farà carico di acquisirne il preventivo nulla osta. Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi afferenti la realizzazione degli edifici privati è subordinato alla verifica e al rispetto di quanto sopra riportato.
- 5.4 Le parti convengono che le aree di cui al presente articolo rimangano nella disponibilità e nella responsabilità dell'Operatore per il tempo strettamente necessario a consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6.
- 5.5 Le aree di cui al precedente art. 5.1 – lett. a) e b) e pari a 173.48 mq risultano sufficienti a garantire la dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard) previste dal P.G.T. vigente nella misura minima di 108 mq interni all'ambito, nonché a soddisfare la dotazione minima richiesta per la destinazione residenziale calcolata come segue:
 - destinazione residenziale:
 - volume edificabile: 840 mc

- dotazione standard: $840 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 100.80 \text{ mq}$ di cui dotazione minima a parcheggi (art. 4 delle NTA) $840 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} \times 6 = 33.60 \text{ mq}$

5.5 L'ambito ricade in ATC5 come da scheda allegata

Articolo 6 - Urbanizzazione primaria

6.1 L'Operatore, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e 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 sostenere gli oneri economici per realizzare, entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria sulle aree indicate al precedente art. 5:

6.2 Si dà atto che le spese relative all'esecuzione di tali opere verranno effettuate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.3.2005, n. 12.

a . Realizzazione della rete di smaltimento delle acque reflue e degli scarichi in fogna (acque nere) così come indicata nell'elaborato D04 e nella relazione economica C01 allegati alla presente convenzione.

6.3 Si dà atto altresì che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria valutati sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n..... del relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e salvo l'eventuale adeguamento conseguente a futuri provvedimenti di carattere generale disposti dal Comune, ammonta a quanto di seguito indicato:

- destinazione residenziale:

..... €/mc x mc = €

6.4 Qualora l'importo delle opere di cui sopra risulti superiore a quello determinato dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati nella misura vigente, nulla sarà dovuto dal Comune all'Operatore che si obbliga, in ogni caso, a sostenere economicamente la spesa per la completa realizzazione delle opere suddette, come risultante dal quadro economico allegata alla presente, anche qualora lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione comportasse un incremento dei costi stimati.

Articolo 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 del titolo edilizio abilitativo afferente la realizzazione dell'edificio privato.

Articolo 8 - Scarichi

8.1 Gli Operatori si obbligano ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni e

autorizzazioni, giusta relazione facente parte della predetta deliberazione già allegata alla presente convenzione, elaborato D03, previa autorizzazione dell'ente gestore (SECAM).

Articolo 9 - Esecuzione opere di urbanizzazione

- 9.1 La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., è a carico dell'Operatore
- 9.2 l'Operatore si impegna nei confronti del Comune e si accolla ogni onere inerente tutti i livelli di progettazione, nonché tutti gli adempimenti tecnici connessi e conseguenti (es. prove penetrometriche, indagini geotecniche ecc.).
- 9.3 Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6 l'Operatore dovrà presentare a parte e preliminarmente rispetto alle richieste del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione dell'edificio privato i relativi elaborati costituenti il progetto definitivo, redatti in accordo con gli uffici comunali preposti, 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.
- 9.4 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà contemporaneamente e gradualmente alla costruzione dell'edificio privato in modo da assicurare la giusta proporzionalità dei servizi necessari e indispensabili in rapporto alla effettiva realizzazione dell'edificio stesso.
- 9.5 Le opere di urbanizzazione indicate al precedente art. 6 passeranno gratuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo, approvato dal Comune, o a seguito di collaudo tecnico-amministrativo. La manutenzione delle aree sistemate a verde viene posta convenzionalmente a carico dell'Operatore.
- 9.6 L'Operatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo, con l'apposizione di picchetti inamovibili, che dovranno essere verificati alla presenza dell'incaricato dall'ufficio comunale preposto. Inoltre assumono a proprio carico ogni rischio connesso a difficoltà relative all'esecuzione dei lavori sia sul suolo che nel sottosuolo a prescindere dalle cause (bonifica aree, problematiche idriche, problematiche geologiche e simili non prevedibili al momento della sottoscrizione della presente convenzione), oltre a garantire durante il corso dei lavori il mantenimento della viabilità e della funzionalità dei servizi esistenti, nonché delle eventuali servitù esistenti. Assumono altresì l'impegno, durante tutto il periodo di esecuzione dei lavori a preservare gli accessi privati e le utenze in essere, secondo le prescrizioni al riguardo impartite dagli uffici comunali e dai competenti Enti erogatori di servizi pubblici, provvedendo al successivo ripristino, od all'eventuale

allocazione nella diversa sede, qualora necessaria per garantire la funzionalità delle stesse. Si impegnano conseguentemente a programmare ed a realizzare le opere di scavo, di costruzione e di ripristino adottando tutti gli accorgimenti tecnici ed operativi.

- 9.7 Gli Operatori si assumono l'impegno e l'onere ad eseguire la pulizia delle strade pubbliche limitrofe all' area di intervento, durante l'esecuzione delle opere inerenti l'attuazione del Piano Attuativo, nonché a provvedere al totale ripristino della pavimentazione stradale secondo le indicazioni degli uffici comunali preposti, qualora la realizzazione degli interventi ne comportasse il deterioramento.
- 9.8 I certificati di agibilità potranno essere rilasciati soltanto ad opere di urbanizzazione ultimate, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità sopra enunciati, e collaudate con esito favorevole. Qualora vengano rilevate da parte degli organi comunali, occupazioni di alloggi in assenza di certificato di agibilità, sarà a carico dell'Operatore la sanzione prevista all'art. 24 e 25 del D.P.R.380/2001, per ogni alloggio occupato.

Articolo 10 - Garanzie

- 10.1 L'Operatore, in relazione al disposto del paragrafo IV, 5° comma dell'art. 28 della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12, con il presente atto deposita fideiussione bancaria/assicurativa a prima richiesta, 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 al precedente art. 5 e 9 per garantire, nel rispetto delle procedure di legge attualmente vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e asservimenti/cessioni aree.
- 10.2 Lo svincolo della fideiussione dovrà avvenire solo previa comunicazione/liberatoria da parte dell'amministrazione comunale.
- 10.3 La somma garantita corrisponde all'importo dei lavori precedentemente determinato afferenti le opere di urbanizzazione da eseguire, incrementato del 40% (per IVA, spese tecniche, imprevisti e spese varie)
- 10.4 In caso di inosservanza degli obblighi assunti dall'Operatore, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva 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.
- 10.5 La presente fideiussione verrà restituita all'Operatore, 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.

- 10.6 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire, così come precedentemente determinato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione o da questa richiamate, nonché per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere di urbanizzazione a cura dell'Operatore, nonché i costi di riparazione che si dovessero rendere necessari per rimuovere difetti di costruzione manifestatisi nel periodo intercorrente tra la data di collaudo definitivo delle opere e la presa in carico da parte del Comune delle medesime opere, 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.
- 10.7 Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del medesimo Operatore e a sue spese rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non via abbia provveduto entro il termine stabilito dalla presente convenzione e il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a 30 giorni.

Articolo 11 - Validità

- 11.1 Il presente Piano Attuativo ha validità massima di anni 10 calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione. Entro 90 giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione dovrà intervenire la stipula della presente convenzione. Qualora entro il suddetto termine l'Operatore non sottoscriva la convenzione, l'Amministrazione Comunale, previa formale diffida, potrà valutare la revoca degli atti assunti.

Articolo 12 - Disposizioni finali

- 12.1 Tutte le spese nascenti e derivanti dalla presente convenzione, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico dell'Operatore. A tal fine viene chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, trattandosi di opere e cessioni di aree discendenti da piano urbanistico diretto all'attuazione di programmi di edilizia residenziale comunque denominati, ai sensi di legge.
- 12.2 Entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione l'Operatore farà pervenire al Comune 2 copie complete dell'atto debitamente registrato e trascritto.
- 12.3 Gli Operatori dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizzano la trascrizione

del presente atto presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.

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

La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Foro di Sondrio.

L' Operatore

Il Comune
