

**SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA  
PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2.3 VIA EUROPA – VIA  
NANI**

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

tra l'ing. Venturini Gianluca, 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

e 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 06612390960, di seguito denominata "Soggetto Attuatore",

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**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, 1201, 1186, 1185, 1204, 1205, 1150, 1184, 1199, 1151, 1152, 1153, 1196, 1195, 1197, 1202, 21, 607, 1198, 1167, 1120, 606, 1194, 1203, 1193, 1127, 605, 1119, 1128, 1200, 406, 408, 129, 413, del Comune di Sondrio, ricomprese nell'Ambito di Trasformazione AT 2.3 relativo all'area dell'ex-ENEL in via Europa-via Nani;
- che la proprietà di cui sopra con prot. n.17790 del 12.06.2013 ha 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;
- che 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;
- che con prot. 13608 del 21.04.2017 il Soggetto Attuatore ha presentato una prima bozza di una sua nuova proposta, sostitutiva della precedente pianificazione attuativa, estesa all'intero AT 2.3 e che ricomprende quindi anche il PA stralcio AS1 e AS2, poi perfezionata con prot. 29412 del 05.09.2017;
- che detta nuova proposta, in variante al PGT, è stata adottata con DCC 29.09.2017 n.58 e approvata con DCC 23.03.2018 n.18, e che la relativa convenzione tra i soggetti attuatori ed il Comune di Sondrio, sostitutiva della precedente, è stata stipulata davanti al Notaio Franco Cederna in data 10.05.2019 con atto rep. 133933/32943;
- che con DGC 10.03.2021 n.31 il Comune di Sondrio ha approvato un progetto di fattibilità tecnica ed economica per la rigenerazione urbana dell'Ambito 2.3, denominato "[R.I.U./SO] Rigenerazione Integrata Urbana/Sondrio – Qualità diffusa dell'abitare", al fine di partecipare al bando interministeriale, pubblicato sulla G.U. del 16.11.2020, inerente il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (di seguito PINQuA);
- che tale progetto prevede tra l'altro la realizzazione di Housing Sociale, di Housing temporaneo e di un Centro Polifunzionale per la Disabilità, e che tale proposta è stata valutata positivamente ed ammessa al finanziamento per € 15.000.000 con Decreto del Ministero delle infrastrutture e della Mobilità Sostenibile n.383 del 07.10.2021;
- che con DGC 15.12.2021 n.296 il Comune di Sondrio ha approvato un progetto di fattibilità tecnica ed economica ulteriormente approfondito, redatto dagli architetti Simone Cola e Giovanni

Vanoi, e che in data 25.02.2022 è stata sottoscritta la Convenzione prevista dal Bando interministeriale, approvata con DGC 23.02.2022 n.27;

- che detto progetto di fattibilità prevede la realizzazione da parte del Comune di Sondrio anche di diverse opere infrastrutturali, il cui costo viene in parte coperto dal finanziamento ottenuto;
- che lo stesso progetto prevede altresì la cessione al Comune di Sondrio dell'area su cui verranno realizzati l'intervento di Housing Sociale ed il Centro Polifunzionale per la Disabilità Cessione, nonché dell'esistente e soprastante fabbricato censito al Fg.44 mapp. 605, in cui troverà spazio l'Housing temporaneo, cessione per la quale in attuazione della citata DGC 10.03.2021 n.31 è stato stipulato un Contratto di opzione per l'importo di € 2.065.948,00;
- che con DGC ..... il Comune di Sondrio ha dato atto che il progetto di fattibilità per l'attuazione dell'AT 2.3, pur comportando la variazione planimetrica delle previsioni (peraltro già approvata con la già citata DGC 15.12.2021 n.296) e degli aspetti convenzionali, non costituisce variante al Piano Attuativo in corso in quanto non ne modifica gli indici di edificazione;
- che la stessa DGC ..... ha approvato uno schema di convenzione integrativa di quella già in essere, che tenendo conto di quella parte di adempimenti in essa previsti che sono già stati svolti dal soggetto attuatore, vada a ricalibrare gli impegni dello stesso in relazione alle nuove opere previste ed alle tempistiche legate agli impegni assunti dal Comune al fine di godere del finanziamento ottenuto;

## **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

fra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

### **ART.1**

#### **Premesse**

Tutte le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione integrativa.

### **ART.2**

#### **Aggiornamento della convenzione sottoscritta in essere**

Fermo restando tutto il restante contenuto della convenzione precedentemente stipulata davanti al Notaio Franco Cederna in data 10.05.2019 con atto rep. 133933/32943, i componenti convengono quanto segue:

- a) l'ARTICOLO 6 – AREE PER SERVIZI art. 9 NTA del PIANO DEI SERVIZI - viene così sostituito: “Le aree per servizi che competono all'intervento, ai sensi dell'art.9 delle NTA del Piano dei Servizi, assommano complessivamente a mq. 6.419,68 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, è già stata 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, 1173, 1174 e 1177 esterne all'AT 2.3, per un totale di mq 3.289,44. Per un'altra parte, pari a mq. 1.043,00, il Soggetto Attuatore ha già ceduto gratuitamente al Comune di Sondrio le aree interne all'AT 2.3, individuate in colore giallo nella tavola allegata sotto la lettera ....., contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di acquisto da parte del Comune di Sondrio delle aree di cui alle premesse. Il Soggetto attuatore si impegna altresì a cedere gratuitamente al Comune di Sondrio le ulteriori aree di complessivi mq. 749,00 identificate al Fg. 44 mapp. 1150, 1205. La rimanente superficie non ceduta pari a mq. 79,82 viene monetizzata al valore unitario di € 120/mq desunto dalla perizia del geom. Martinelli Flavio datata 30 giugno 2023, per un importo complessivo pari ad € **9.578,40,00** che è stato versato alla Tesoreria comunale in unica soluzione anticipata prima della sottoscrizione della presente convenzione.
- b) per quanto riguarda l'ARTICOLO 7 – CONTRIBUZIONE ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE QUALITATIVE – che quantifica i diritti edificatori da recuperare per la quota eccedente l'indice base definito dalla scheda dell'AT 2.3, si dà atto che le modifiche planimetriche del nuovo progetto

non comportano variazione rispetto a quanto già stabilito, in quanto non variano le previsioni di Slp del PA vigente. Pertanto, l'art. 7 resta invariato;

c) l'ARTICOLO 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – viene così sostituito:

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 consistenti nella demolizione degli edifici esistenti e sommariamente indicate nella allegata Tavola “Edifici da demolire”.

L'importo di tali opere, secondo la determinazione contenuta nel computo estimativo allegato al PA, ammonta ad € **278.272,84**; detto importo verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione di cui al successivo art. 9.

Il tutto sarà realizzato secondo caratteristiche e modalità esecutive da presentare e concordare con il Settore Servizi Tecnici del Comune di Sondrio e da realizzare entro e non oltre il **31.12.2023**.

d) l'ARTICOLO 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI si elimina la fidejussione di cui alla lett. b) che pertanto sarà svincolata contestualmente della sottoscrizione della presente convenzione. Invariato il resto.

e) l'ARTICOLO 12 – PROGETTAZIONE ESECUZIONE E COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE – rimane invariato.

#### **IN SECONDO LUOGO**

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 06612390960, di seguito denominata “Soggetto Attuatore”, in attuazione parziale degli obblighi di cui all'art.2 lett. a) 6 del presente atto, cede gratuitamente al COMUNE DI SONDRIO che, come sopra rappresentato, accetta,

#### **IN COMUNE DI SONDRIO**

i seguenti cespiti, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e diritto inerente, censiti in Catasto Terreni come segue:

Fg.44 mapp.1150 e mapp. 1.205 di complessivi mq 749,00.