STUDIO TECNICO
Geom. GALLI PAOLO
via Saroch 1117/C
23041 Livigno (S0)
cell. 334.1714180
e-mail studio.geometragalli@gmail.com
C.F. GLL PLA 86L30 I828A

COMUNE DI LIVIGNO PROVINCIA DI SONDRIO

PROGETTO:

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, SENZA AMPLIAMENTO VOLUMETRICO, ATTUATA ATTRAVERSO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE MEDIANTE PIANO DI RECUPERO EDILIZIO URBANO

LOCALITA':

PEMONT

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Fg. 30
Mapp. 175 - 1837 - 1838
1842 - 1843 e 1846

OGGETTO:

ALLEGATO G - BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

COMMITTENTE:

Sig. COLA Marco

TAVOLA:

C.E.

SCALA:

DATA:

OTTOBRE 2026

ARCHIVIO:

2026/ColaMarco/Ristrutturazione fabbricato Mottolino

IL PROGETTISTA:

IL PROGETTISTA SI RISERVA LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO CON LA PROIBIZIONE DI RIPRODURLO O TRASFERIRLO A TERZI SENZA AUTORIZZAZIONE

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

L'anno ....., il giorno....., del mese di ....., in Comune di Livigno (SO), Plaza del Comun n.93, presso il locale Municipio innanzi a me Dott....., Notaio in ....., iscritto presso il collegio Notarile di Sondrio, sono comparsi i signori:

- **Cantoni Daniele**, nato a Sondrio il 22 luglio 1972, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sia qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata in rappresentanza del "COMUNE DI LIVIGNO" con sede in Livigno (SO) Plaza del Comun n.93, codice fiscale numero 83000850145, in virtù delle funzioni attribuitegli con decreto in data ,..... con protocollo numero ....., in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n.. del ....., esecutiva ai sensi di Legge, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, in seguito denominato semplicemente "Comune";
- **Cola Marco**, nato a Tirano (SO) il 11 maggio 1983, residente a Livigno (SO) in via Saroch n. 604, codice fiscale CLO MRC 83E11 L175I, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sia qualità di amministratore unico della società MARGHERITA S.R.L., con sede a Livigno (SO) in via Saroch n. 606, codice fiscale 00527410146, in seguito denominato semplicemente "recuperante";

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Detti comparenti convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che la società Margherita S.R.L. è proprietaria in Comune di Livigno, in località Pemont, del fabbricato individuato catastalmente con il mappale numero 175 sul foglio 30 nonché dell'area di pertinenza individuata con i mappali 1837-1838-1842-1843 e 1846 del medesimo foglio;

- che il sopraindicato recuperante dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- che le aree di cui alla convenzione, nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 in data in data 28 maggio 2026, sono classificate come segue:
  - Foglio 30 mappale 175 - zona E1 "Aree agricole comunali a prateria";
  - Foglio 30 mappale 1837 - zona F1 "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale con sovrapposto Aree del dominio sciabile" per circa 8 mq. e in zona E1 "Aree agricole comunali a prateria" per la rimanente parte di superficie;
  - Foglio 30 mappale 1838 - zona F1 "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale con sovrapposto Aree del dominio sciabile" per circa 27 mq. e in zona E1 "Aree agricole comunali a prateria" per la rimanente parte di superficie;
  - Foglio 30 mappale 1842 - zona F1 "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale con sovrapposto Aree del dominio sciabile";

  - Foglio 30 mappale 1843 - zona E1 "Aree agricole comunali a prateria";
  - Foglio 30 mappale 1846 - zona F1 “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale con sovrapposto Aree del dominio sciabile” per circa 57 mq. e in zona E1 "Aree agricole comunali a prateria" per la rimanente parte di superficie;
- che tutti gli immobili sopra citati in base allo studio geologico allegato al P.G.T. ricadono in classe 3 "fattibilità con consistenti limitazioni";

- che l’intervento in progetto non è da assoggetare alla verifica di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in conformità alla disciplina ambientale vigente (D.Lgs. 152/2006 e L.R. 12/2005), in quanto il Piano di Recupero Edilizio Urbano (P.R.E.U.) non costituisce variante al P.G.T. e non comporta impatti significativi sull’ambiente circostante, traducendosi nella demolizione e ricostruzione di un edificio esistente con il medesimo volume emergente da terra e nella realizzazione di un piano interrato adibito a locali accessori ed autorimessa, nel pieno rispetto della normativa di P.G.T. e dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001;

- che il fabbricato di proprietà della Soc. Margherita S.R.L. è inserito negli elenchi degli edifici di valore ambientale classe C “Edifici di particolare interesse architettonico-ambientale con elementi materici e tecnologie costruttive meritevoli di conservazione”;

- che con domanda protocollata presso il Comune di Livigno in data XX.XX.2026 al numero ..... è stata presentata richiesta di approvazione del Piano di Recupero Edilizio Urbano riguardante gli immobili sopra indicati, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati a firma del geometra Galli Paolo iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Sondrio al n. 1669;

- che il Piano di Recupero risulta essere conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle relative disposizioni normative ed al Regolamento Edilizio;

- che la giunta comunale con deliberazione....., esecutiva ai sensi di legge, qui allegata sotto "A", ha approvato definitivamente il Piano Attuativo;
- che di tale approvazione definitiva è stato dato avviso mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.), serie Avvisi e Concorsi, n. ..... del .....

TUTTO CIÒ PREMESSO E RICHIAMATO,
LE PARTI COME SOPRA RAPPRESENTATE CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART.1 – OBBLIGO GENERALE

Il "Recuperante" si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del "Comune".

ART.2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 2.1 Tutte le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
- 2.2 Il "Recuperante" si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal "Recuperante" con la presente si trasferiscono automaticamente agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole inserite nei contratti di vendita, le quali non avranno comunque efficacia nei confronti del "Comune".

- 2.3 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal "Recuperante" 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 in sostituzione o ad integrazione, preventivamente accettate dal Comune.
- 2.4 La sottoscrizione della convenzione costituisce formale e piena accettazione delle future determinazioni comunali strettamente necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, purché legittime, motivate e conformi alla stessa.

ART.3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

- 3.1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione al "Recuperante" dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano di Recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
- 3.2 Tutti gli adempimenti prescritti dalla presente convenzione, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di dieci anni dalla data di decorrenza di cui al comma 3.1. Entro lo stesso termine il "Recuperante" deve aver ottenuto i titoli abilitativi edilizi necessari ed aver iniziato i lavori.

ART.4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 4.1 Il "Recuperante" si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di allacciamento tecnologico (rete idrica, fognaria, elettrica, ecc.) strettamente necessarie al funzionamento e alla conformità igienico-sanitaria del fabbricato oggetto dell'intervento, senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale e senza diritto a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- 4.2 Il "Recuperante" conviene che la mancata o difforme esecuzione delle opere di cui al comma 4.1 costituirà legittimo motivo per l'Amministrazione Comunale per negare la segnalazione certificata di agibilità del fabbricato e vietarne l'utilizzo a qualsiasi titolo, ferma restando la facoltà del Comune di attivare le tutele previste dalla legge.

ART.5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Piano di Governo del Territorio non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART.6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- 6.1 Il "Recuperante", in relazione a quanto previsto dall'art. 43 della Legge Regionale n. 12/2005, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a versare al Comune di Livigno il contributo di costruzione, così come determinato dall'Ufficio Tecnico comunale, importo che dovrà essere corrisposto alle scadenze indicate nell'avviso di rilascio del Permesso di Costruire.
- 6.2 Il "Recuperante" riconosce che il mancato pagamento del contributo di costruzione nei termini stabiliti abiliterà l'Amministrazione a procedere alla riscossione coattiva, secondo le modalità stabilite dalla legge per le entrate patrimoniali, con l'applicazione delle sanzioni e delle maggiorazioni previste dalla legislazione vigente in materia.

ART. 7 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

- 7.1 Il fabbricato interessato dall'intervento di ristrutturazione edilizia ha una volumetria abitabile fuori terra di mc. 330,98, a fronte della quale la quota per standards, calcolata nella misura di mq. 18 per abitante/vano, è pari a mq. 59,58 (volume / 100 x 18); l'importo dovuto per la mancata cessione gratuita di aree per servizi viene così determinato:
  59,58 mq. x 250,00 €/mq. = 14.895,00 €

- 7.2 Si ritiene opportuno monetizzare interamente la quota per standards urbanistici, compresa anche l'area destinata a parcheggio pubblico, ai sensi dell'art. 25 delle Disposizioni Normative del P.G.T. vigente.
- 7.3 L'importo totale della monetizzazione corrispondente a mq. 59,58 x € 250,00/mq. = euro 14.895,00 (quattordicimilaottocentonovantacinque/00), è stato versato dal "Recuperante", come risulta dalla bolletta numero _____ rilasciata in data ___/___/_____ dalla "Banca Popolare di Sondrio Società per azioni", con sede in Sondrio, Tesoreria del Comune stesso, la quale si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**. Il Recuperante riconosce che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal "Recuperante" medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

ART. 8 - CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento edilizio saranno versati prima del rilascio del Permesso di Costruire secondo i parametri e le modalità vigenti al momento del rilascio del titolo stesso.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Preso atto che la quota relativa agli standards pubblici viene interamente assolta tramite monetizzazione e che l'intervento non comporta l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria esterne destinate alla cessione o al patrimonio pubblico, le parti concordano che non è richiesta la costituzione di garanzie fideiussorie per l'esecuzione di opere pubbliche.

ART. 10 - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

- 10.1 Il "Recuperante" può presentare istanza per ottenere il Permesso di Costruire per l'intervento edilizio in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, al P.G.T. ed al Piano di Recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
- 10.2 L'efficacia del titolo edilizio è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 della Legge Regionale n. 12/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

ART.11- VINCOLO DI PERTINENZA

In ottemperanza alle vigenti normative urbanistiche e all'art. 33 delle Disposizioni Normative del P.G.T., a fronte di un'unità abitativa della superficie netta di mq 70,20 e volumetria di mc 330,98, la società MARGHERITA S.R.L. costituisce formale vincolo pertinenziale d'uso, quale parcheggio privato al servizio del fabbricato distinto col mappale 175 del Foglio 30, per n. 2 (due) posti auto posizionati all'interno della nuova autorimessa interrata (avente superficie complessiva di mq 49,56). Tale area è individuata con contorno blu nella planimetria che, firmata dai comparenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera **"C"**.

ART. 12 - MODIFICAZIONI IN CORSO D'OPERA E VARIANTI

- 12.1 Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste dagli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Recupero, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico o a vincolo di destinazione pubblica.

- 12.2 Le modificazioni di cui al comma 12.1 non costituiscono variante al Piano di Recupero e sono attuate mediante la presentazione dei relativi titoli abilitativi edilizi (SCIA/Permesso di Costruire) presso i competenti uffici comunali.
- 12.3 Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma 12.1 del presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Recupero, che tenga conto di quanto già realizzato.
- 12.4 Le variazioni non possono comportare né espressamente né tacitamente proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamento imputabile al Comune.

ART. 13 – PUBBLICITÀ' DEGLI ATTI

Il progetto del Piano di recupero è composto da:

- allegato A - Estratti cartografici;
- allegato B - Documentazione fotografica;
- allegato C - Relazione tecnico descrittiva;
- allegato D - Relazione paesaggistica;
- allegato E - Relazione storica;
- allegato F - Relazione economica;
- allegato G - Bozza di convenzione urbanistica;
- Tavola A – Planimetria stato attuale;
- Tavola B – Piante stato attuale;
- Tavola C – Prospetti stato attuale;
- Tavola D – Sezioni stato attuale;
- Tavola 1 – Planimetria di progetto;
- Tavola 2 – Piante in progetto;
- Tavola 3 – Prospetti in progetto;
- Tavola 4 – Sezioni in progetto;
- Tavola 5 – Particolari costruttivi;
- Tavola 6 – Piante comparative;
- Tavola 7 – Prospetti e sezioni comparativi;
- Tavola 8 – Verifiche urbanistiche;
- Tavola 9 – Inserimento fotografico;
- Tavola 10 – Profili del terreno;
- Tavola 11 – Planimetria comparativa;
- Tavola 12 – Adattabilità barriere architettoniche.

Il progetto di Piano di Recupero costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Le parti stabiliscono che gli elaborati sopra elencati, essendo già depositati in originale presso il Comune quali atti pubblici allegati alla deliberazione di adozione e univocamente individuabili, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

ART. 14 - SPESE

Tutte le spese relative alla presente convenzione e agli atti successivi necessari alla sua attuazione, comprese le imposte, le tasse principali e accessorie, gli oneri per i rogiti notarili e ogni altra spesa dipendente o connessa, sono a carico esclusivo del Recuperante. Quest'ultimo chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione, in particolare ai sensi dell'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

ART. 15 - TRASCRIZIONE

- 15.1 Il Recuperante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competergli in dipendenza della presente convenzione.
- 15.2 Il Recuperante ed il Comune autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Sondrio alla trascrizione del presente atto affinché siano resi pubblici e opponibili ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

-

Io Notaio ho ricevuto il presente atto ed ho dello stesso dato lettura ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore _____ .
Consta di fogli dattiloscritti a sensi di legge da persona di mia fiducia ed in parte scritti a mano da me Notaio.