

REPERTORIO N.

RACCOLTA

N.

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese di, in Plaza dal Comun n. 93, in Comune di Livigno, Innanzi a me \_\_\_\_\_, sono comparsi i signori:

- \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ ( ) il  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) in Via/Piazza  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in  
qualità di funzionario nominato in rappresentanza del Comune di Livigno, on sede in Livigno  
(SO) Plaza dal Comun n. 93, codice fiscale numero 83000850145, nella sua qualità e veste  
di Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata agendo in virtù delle funzioni  
attribuitele con decreto sindacale numero \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione  
della Giunta Comunale numero \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge che, in copia  
conforme allo originale digitale, al presente si allega sotto la lettera "A";

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

- LUMINA DANIELA nata a Tirano (SO) il giorno 11 agosto 1982, residente a Livigno (SO)  
Via Bondi n. 172, codice fiscale LMNDNL82M51L175P; nel seguito del presente atto  
denominata semplicemente "Recuperante";

della cui identità personale io Notaio sono certo/a.

Detti comparenti convengono e stipulano quanto segue:

### PREMESSO

- che la signora LUMINA DANIELA è proprietaria in Comune di LIVIGNO, località val  
Federia, del fabbricato ad uso magazzino, con terreno circostante di pertinenza distinti, il  
fabbricato nel locale Catasto dei Fabbricati col mappale di Foglio 18 numero 672, Via  
Fedaria, piano T, categoria C06, classe 01, mq. 27, R.C. 94,82, il terreno di pertinenza nel  
locale Catasto Terreni col mappale di Foglio 18 numero 685, 0 ha 42 are 98 ca, confinante  
in contorno da nord: strada, mappale 686, strada, mappale 126, torrente Federia e mappale  
123;

- che il fabbricato a seguito della variante di piano approvata con delibera del Consiglio Comunale numero 42 del 24 luglio 2025 e pubblicata sul BURL del 17 settembre 2025 si trova in zona "E4 aree agricole di valore testimoniale con nuclei ed edifici percettivamente omogenei" normate dall'art. 58 delle Disposizioni Normative del P.G.T. vigente;
- che la signora LUMINA DANIELA, intende procedere alla ristrutturazione del fabbricato nella medesima posizione ed ha presentato la domanda per procedere al Piano di Recupero protocollata in data 22/12/2025, prot. 38234, seguita dall'integrazione degli allegati in data 23/12/2025, prot. 38629;
- che l'area è gravata da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, numero 42 e in minima parte a sud, nei pressi del torrente Federia, da vincolo idrogeologico ma non da altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, sismica o comunque previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del Piano di Recupero o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;
- che il Piano di Recupero risulta essere conforme alle previsioni del P.G.T., alle relative Disposizioni Normative del P.G.T. vigente il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici a firma del geom. Pini Massimo, con Studio in Livigno Via Dala Gésa 661, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sondrio al n. 1158, con particolare riferimento alla posizione dell'interrato a distanza inferiore a 2,00 mt dal confine comunale e per la modifica delle aperture poste sul fronte stradale (via Fedaria);
- che i Piani Attuativi in genere ricadono nella definizione di cui all'articolo 6, comma 2, lett. a) e comma 3 del d.lgs. n. 152/2006 smi per i quali è necessario procedere alla verifica di assoggettabilità a VAS (cosiddetto "*screening*") salva l'ipotesi in cui il piano sovraordinato sia stato già assoggettato a procedura di VAS, ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/1942, modificato con l'art.5 comma 8 del D.L. 70/2011, il quale prescrive ora che i piani urbanistici attuativi non sono sottoposti a (verifica di assoggettabilità a) VAS, qualora non comportino variante urbanistica, purché il piano urbanistico sovraordinato, di cui i primi costituiscono attuazione, sia già stato oggetto di VAS. Pertanto, il presente Piano di Recupero, non dev'essere assoggettato a Verifica di VAS e/o VAS prevedendo la sola demolizione e ricostruzione del fabbricato fatiscente senza produrre aumenti di superfici utili in conformità al PGT per il quale è stata esperita la pertinente procedura di VAS;
- che il progetto, al fine di non arrecare danni alla strada comunale limitrofa, prevede la costruzione di una paratia cosiddetta "*berlinese*" il cui dimensionamento, definito da

ingegnere qualificato, non dovrà interferire con possibili opere di urbanizzazione future sulla strada comunale ed ovviamente garantire la stabilità della stessa sia durante sia dopo la realizzazione dell'intervento edilizio;

- Che l'Art.25, secondo capoverso, di cui alla PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI delle Disposizioni Normative del P.G.T., prevede che “La dotazione di aree per la destinazione residenziale è prevista per i piani di intervento urbanistico preventivo nella misura minima di 18 mq. ogni abitante (ossia ogni 50 mq. di s.l.p.) calcolata sulla base del parametro di 150 mc. /abitante;

- Che, ai sensi del medesimo art. 25 delle D.N. del P.G.T., è ammessa, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche oppure la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate dalle tavole 8 e 9 del Piano dei Servizi;

- che la “Recuperante” intende procedere alla monetizzazione delle aree standards, in alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, corrispondendo la somma di cui al paragrafo precedente quantificata prendendo in considerazione il valore medio a metro quadrato, definito dal Consiglio Comunale con Deliberazione nr. 21 del 18.05.2016, in vigore dal 08.02.2016, dell'area edificabile residenziale più prossima all'intervento corrispondente alla zona “B2 – Zone residenziali già parzialmente edificate” in località “*Chestél*” a cui viene attribuito il valore medio a m<sup>2</sup> di 197,00 €;

- che la Giunta Comunale con deliberazione in data \_\_\_\_\_ numero \_\_\_\_\_ ha adottato ai sensi dell'articolo 14 della legge Regione Lombardia n. 12/2005 il Piano di Recupero;

- che il suddetto Piano di Recupero è stato depositato in libera visione al pubblico a far data dal \_\_\_\_\_ per quindici giorni consecutivi, così come previsto dalla relativa normativa e che nei termini previsti non sono state presentate osservazioni od opposizioni;

- che la Giunta Comunale con la allegata deliberazione numero del \_\_\_\_\_, ha approvato definitivamente il Piano di Recupero;

## QUANTO SOPRA PREMESSO

### 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

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il "Recuperante" è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal "Recuperante" con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole inserite nei contratti di vendita, le quali non avrebbero comunque efficacia nei confronti del "Comune".
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.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del "Comune" allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

#### ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

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.
2. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di dieci anni. Entro lo stesso termine il

"Recuperante" deve aver ottenuto gli atti di assenso per la completa attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero ed aver iniziato i lavori.

#### ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Come previsto dal progetto, il "Recuperante" si obbliga e si impegna ad eseguire, a proprie cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione (rete idrica ed elettrica, ecc.) necessarie ed indispensabili al funzionamento ed all'agibilità dell'edificio oggetto dell'intervento in questione, senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale e senza alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione. Rientra tra queste anche la costruzione della paratia berlinese in fregio alla via Federia a garanzia della stabilità della stessa.

2. Il "Recuperante" riconosce di essere perfettamente consapevole e di convenire sulla circostanza che la mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione costituirà giusto e legittimo motivo per l'Amministrazione Comunale di negare il certificato di agibilità del fabbricato, ancorché ultimato, e di vietarne l'utilizzazione a qualsiasi titolo e finalità, senza che la proprietà possa dolersene in alcun modo.

#### 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

1. Il "Recuperante", in relazione a quanto previsto dall'art. 43 della Legge Regione Lombardia 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 versato alle scadenze indicate nell'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento di Permesso di Costruire.

2. Il "Recuperante" riconosce di essere perfettamente consapevole 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 le maggiorazioni previste dalla legislazione vigente in materia.

#### ART. 7 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. Il fabbricato interessato dall'intervento di ristrutturazione edilizia ha una volumetria abitabile fuori terra di m<sup>3</sup> 100.83, a fronte della quale la quota per standards, calcolata nella

misura di m<sup>2</sup> 18 per abitante/vano, è pari a m<sup>2</sup> 18,15 (VOLUME / 100 x 18 m<sup>2</sup>); l'importo dovuto per la mancata cessione gratuita di aree per servizi viene così determinato:

$$= 18,15 \text{ m}^2 \times 197,00 \text{ €/m}^2 = 3.575,55 \text{ €}$$

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.

3. L'importo totale della monetizzazione corrispondente a mq. 18,15 x € 197,00/mq. = euro 3.575,55 (tremicinqueseptantacinque virgola cinquantacinque), 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, riconoscendo 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 saranno versati prima del rilascio del Permesso di Costruire secondo le modalità vigenti al momento del rilascio.

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

Non essendovi opere da eseguirsi a carico del "Recuperante", non è necessaria la presentazione di garanzie per la realizzazione di dette opere.

#### ART. 10 - PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Il "Recuperante" può presentare domanda per ottenere il permesso di costruire per la ristrutturazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia del permesso di costruire ed il relativo rilascio, in qualunque forma ai sensi del comma 1, sono subordinati al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 43 della Legge Regione Lombardia numero 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, tenuto conto che a seguito del piano di recupero si avrà un'unità abitativa avente una superficie di mq.25,07 ed una volumetria di mc. 100,83 e che sulla base di quanto previsto dall'art. 33 delle disposizioni normative del PGT è necessario destinare a parcheggio privato almeno 1 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque almeno 2 (due) posti auto per ciascuna unità abitativa di superficie inferiore a mq. 90, la signora LUMINA DANIELA vincola quale parcheggio privato al servizio del fabbricato distinto col mappale di Foglio 18 numero 672 i due posti auto, aventi una superficie complessiva di mq. 25, nell'area esterna a parte del maggior corpo distinto col mappale di Foglio 18 numero 685, meglio individuato in contorno rosso nella planimetria che firmata dai comparenti e da me Notaio per presa visione ed accettazione al presente si allega sotto la lettera "B".

## ART. 12 – VARIANTI

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 negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Recupero, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento.

2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Recupero, che tenga conto di quanto già realizzato.

3. 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 comportamenti del Comune.

## ART.13 - PUBBLICITÀ' DEGLI ATTI

1. Il progetto del Piano di recupero è composto da:

TAV. A - PLANIMETRIA - STATO ATTUALE;

TAV. B - PIANTE - SEZIONI - STATO ATTUALE;

TAV. C - PROSPETTI - STATO ATTUALE;

TAV. 1 - PLANIMETRIA – PROGETTO;  
TAV. 2 - PIANTE - SEZIONI – PROGETTO;  
TAV. 3 - PROSPETTI – PROGETTO;  
TAV. 4 - PIANTE – COMPARATIVE;  
TAV. 5 - PROSPETTI - SEZIONI – COMPARATIVA;  
TAV. 6 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI;  
TAV. 7 - VERIFICHE URBANISTICHE;  
TAV. 8 - SOVRAPPOSIZIONE P.G.T;  
TAV. 9 - PLANIMETRIA MAPPALE;  
TAV. RT - RELAZIONE TECNICA;  
TAV. RP - RELAZIONE PAESAGGISTICA;  
TAV. IF- INSERIMENTO FOTOGRAFICO;  
BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA.

2. Il progetto di Piano di Recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il "Comune" ed il "Recuperante", in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di adozione per tale motivo depositati negli originali del "Comune", individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### ART. 14 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e la cessione sono a carico esclusivo del "Recuperante", che chiede le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione ed in particolare dell'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

#### ART. 14 - TRASCRIZIONE

1. Il "Recuperante" rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.



2. Il "Recuperante" ed il "Comune" autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Sondrio alla trascrizione della presente affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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 nove fogli dattiloscritti a sensi di legge da persona di mia fiducia ed in parte scritti a mano da me Notaio.

Il "Comune" \_\_\_\_\_

La "Recuperante" \_\_\_\_\_

Il Notaio \_\_\_\_\_