

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRIVATO SITO IN VIA PRESOT FRAZIONE TREPALLE A LIVIGNO IDENTIFICATO CATASTALEMENTE CON I MAPPALI NUMERO 341 E 1528 SUL FOGLIO 44, AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978, N.457 E S.M.I. E DELL'ART.14 DELLA L.R.11 MARZO 2005, N.12 E S.M.I.

Repubblica italiana

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 giorno 22 luglio 1972 , domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua 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";

- Castellani Ercole Stefano nato a Livigno il 20.12.1964, residente a Livigno in via Rin 420, codice fiscale CSTRLS64T20E621D, in seguito denominato semplicemente "recuperante" della cui identità io sono certo, i quali,

premesso

- che il Sig. Castellani Ercole Stefano è proprietario in Comune di Livigno, in via Presot, del fabbricato individuato catastalmente con il mappale numero 341 sul foglio 44 nonché dell'area di pertinenza individuata col mappale 1528 sul foglio 44;

- 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, approvato con deliberazione del consiglio Comunale n..... in data, sono classificate come segue: zona E1 "aree agricole comunali a prateria" con sovrapposto parzialmente zona 1 "zona a rischio idrogeologico molo elevato", vincolo idrogeologico, vincolo idraulico e classe 4 "fattibilità con gravi limitazioni"

- che l'intervento in progetto non è da assoggettare alla verifica di Valutazione Ambientale VAS, ai sensi dell'art. 16, comma 12 della L.1150/1942, introdotto dall'art. 5, comma 8 della L.106/2011 di conversione del D.L. 70/2011, in quanto il Piano di Recupero Edilizio Urbano (PREU) non è in variante al P.G.T. e non comporta impatti significativi sull'ambiente circostante in quanto trattasi di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente con il medesimo volume emergente da terra e la realizzazione di un piano interrato adibito a locali accessori ed autorimessa, come previsto dalla normativa di P.G.T. e dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001;

- che il fabbricato di proprietà del Sig. Castellani Ercole Stefano è inserito negli elenchi degli edifici di valore ambientale classe C;

- che con domanda protocollata presso il Comune di Livigno in data 03.02.2022 al numero 2891 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 Mottini Matteo iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Sondrio al n.1225;

- che come indicato nella relazione geologica a firma del Geologo Fabrizio Bigioli, la scelta di realizzare un piano interrato non abitativo è dettata non tanto dalla realizzazione di una autorimessa ma dalla necessità di avere una profondità delle fondazioni tale da garantire una maggiore stabilità all'intero

fabbricato anche in concomitanza con potenziali eventi idrogeologici riconducibili alla presenza della conoide di deiezione CP Parzialmente protetta.

- 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 B.U.R.L., serie avvisi e concorsi, n.....

tutto ciò premesso e richiamato

convengono e stipulano quanto segue:

ART.1 – OBBLIGO GENERALE

Il recuperante si impegna ad assumere 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", ai sensi della presente convenzione.

ART.2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fatte parte integrante della convenzione.
2. Il recuperante è obbligato per sé e per i propri 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 trasferisce anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole inserite negli atti dispositivi, che non avrebbero comunque efficacia nei confronti del "Comune".
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal recuperante non vengono meno e possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a propria volta idonee garanzie in sostituzione o ad integrazione.

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 nella convenzione medesima devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.

Entro lo stesso termine il recuperante deve aver ottenuto gli atti di assenso o presentato la denuncia di inizio attività per la completa attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero.

ART.4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. In relazione al disposto dal punto 2, quinto comma, dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967, n.76, integrato dalla legge regionale n.12/2005, si prende atto che la zona in cui sono inseriti gli immobili oggetto del Piano di Recupero risulta essere già servita dalle opere di urbanizzazione esistenti. Conseguentemente il presente Piano potrà essere attuato senza la previsione di nuove opere di urbanizzazione primaria, ma con l'adeguamento, ove necessario, di quelle esistenti. Tale eventuale adeguamento sarà ad esclusivo carico del recuperante.

ART.5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

ART.6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il proprietario degli immobili, in relazione a quanto previsto dall'art.43 della Legge Regionale

n.12/2005, si obbliga per se e per i propri aventi causa a versare al Comune di Livigno gli oneri di urbanizzazione, la quota relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria nonché il contributo afferente il costo di costruzione secondo le aliquote vigenti al momento di approvazione del Piano di Recupero, a condizione che la richiesta di permesso di costruire o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero.

In caso contrario, gli oneri verranno aggiornati nel rispetto ed in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, nonché al Piano di Recupero, secondo le modalità che saranno in vigore o quelle stabilite da deliberazione del Consiglio Comunale.

ART.7 DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Il proprietario dell'immobile, in relazione a quanto previsto dall'art.46 della Legge Regionale 12/2005 si obbliga per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a monetizzare le aree di standard che competono al Piano di Recupero di seguito calcolate in base agli abitanti teorici, pari a mq. 77,88 che derivano da $(mc \text{ in progetto } 432,67 / 100mc/ab \times 18mc/ab = 77,88 \text{ mq})$ secondo le aliquote vigenti al momento dell'approvazione del piano di recupero.

Il tutto viene monetizzato per una cifra di 158,00 (centocinquanta) euro/mq, per un totale di euro 12.305,04, derivante dal seguente conteggio: $(mc \text{ in progetto } 432,67 / 100mc/ab \times 18mc/ab = 77,88 \text{ mq} \times € 158,00 = € 12.305,04)$

2. Le aree di cui al precedente comma 1, pari a mq.77,88 assolvono alla dotazione minima delle aree a standard richieste ai sensi di legge per la destinazione residenziale.

3. Si ritiene opportuno monetizzare interamente la quota per standard urbanistici ai sensi dell'articolo 5 del Piano dei Servizi.

4. L'importo totale della monetizzazione corrispondente ad € 12.305,04 è stato già versato dal recuperante alla Tesoreria del Comune come risulta dalla bolletta n. anno..... rilasciata in data..... della Banca Popolare di Sondrio, Succursale di Livigno quale Tesoreria del Comune di Livigno, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dagli interventori medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART.8 DURATA DEL PIANO DI RECUPERO

1. Il periodo di validità della presente convenzione è fissato in anni 10 (dieci) a decorrere dall'approvazione definitiva del Piano Stesso.

ART.9 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, il recuperante può presentare domanda per ottenere il permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Recupero.

2.L'efficacia del permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380 del 2001 ed agli articoli 43, 33 e 48 della legge regionale n.12 del 2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatto salvo quanto previsto all'art.6 relativamente alla quota degli oneri di urbanizzazione 3 in conformità a quanto indicato nella relazione geologica - geotecnica a firma del geologo Bigioli Fabrizio, il locale interrato seppur adibito ad autorimessa dovrà avere prevalentemente la funzione strutturale di consolidamento del terreno e di fondazione del fabbricato esistente da ricostruire in modo che questo possa resistere nel caso di eventi meteorologici intensi. Per tale motivo il locale interrato dovrà essere mantenuto sgombro da cose o persone che potessero essere anche solo potenzialmente coinvolte in eventi catastrofici esonerando il comune ed i suoi funzionari da qualsivoglia responsabilità in merito;

ART.10 VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n.12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione previa necessità di approvazione della preventiva variante,modificazioni planovolumetriche 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 degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per i servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Le varianti non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente articolo ovvero le varianti aventi oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 16, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo che tenga conto di quanto già realizzato.
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 comune.

ART.11 – EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano di Recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite;le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento dello Piano di Recupero.

2. E' facoltà del comune disporre affinché tale congruaggio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale n.12 del 2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 7 della presente convenzione rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie operai ed impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzate dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'ISTAT. In tal caso l'importo del congruaggio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso, ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione in applicazioni al comma 1 risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza con congruaggio a favore dei recuperanti non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area né in termini di monetizzazione.

Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART.12 PUBBLICITÀ‘ DEGLI ATTI

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

- all A relazione tecnica, relazione paesaggistica;
- all B documentazione fotografica
- all C relazione economica
- all D schema di convenzione
- T01 inquadramento territoriale

- T02 stralcio strumento urbanistico
- T03 planimetria e profili di rilievo;
- T04 planimetria di progetto
- T05 piante rilievo, progetto e comparazione e calcoli
- T06 sezioni rilievo, progetto e comparazione
- T07 prospetti rilievo, progetto e comparazione
- T08 adattabilità

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

3. Per tutta la durata della convenzione il recuperante si obbliga a fornire al comune gratuitamente, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, le copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 13 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, 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.110 e dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

ART. 14 TRASCRIZIONE

Il recuperante autorizza il titolare del competente Ufficio del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Il recuperante rinuncia in quanto occorrer possa ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed a mano da me Notaio, su fogli quattro per facciate sedici ho dato lettura alle parti che lo approvano e sottoscrivono con me Notaio per ultima alle ore, omessa invece la lettura di quanto allegato per espressa e concorde volontà delle parti stesse, aventi i requisiti di legge.

Firmato: