via A. Volta 273
23010 Berbenno (SO)
tel/fax 0342 493725
e-mail: berbenno@studiolps.it
C.F. / P.IVA 00824740146

LABORATORIO DI PROGETTAZIONE SOSTENIBILE
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

via Canton 278
23041 Livigno (SO)
tel/fax 0342 997549
e-mail: livigno@studiolps.it
C.F. / P.IVA 00824740146

DATA
04 marzo 2026

DATA AGGIORNAMENTO
21 ottobre 2026

SCALA
1:100

SCALA STAMPA
10 = 100

TUTTI I DIRITTI SU QUESTA TAVOLA SONO RISERVATI AI TERMINI DI LEGGE; RIPRODUZIONE VIETATA

FILE
Lavori\23\L081-23\2026.10.2026 preu\Dwg\Tavole

TAVOLA
D

COMMITTENTI
AZIENDA AGRICOLA RODIGARI MICHELE

PROGETTO
REALIZZAZIONE NUOVI VANI ACCESSORI INTERRATI E RECUPERO AD USO RESIDENZIALE EDIFICIO ESISTENTE IN LOCALITA' BRESFORT A TREPALLE

OGGETTO
PIANO DI RECUPERO

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTISTA
Geom. Matteo Mottini
m.mottini@studiolps.it
cell: 3358219231

ALBO PROV. GEOMETRI SONDRIO
Geom. Mottini Matteo n. 925

PROGETTISTA
Arch.Marco Salinetti
m.salinetti@studiolps.it
cell: 3483[illegible]

ordine architetti pianificatori paesaggisti conservatori provincia di sondrio
architetto MARCO SALINETTI
n. 109

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER RISTRUTTURAZIONE CON PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRIVATO SITO IN VIA STEFAN FRAZIONE TREPALLE A LIVIGNO IDENTIFICATO CATASTALMENTE CON I MAPPALI NUMERO 170, 594, 988 E 172 SUL FOGLIO 32, 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 sia qualità di Resposabile 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 seguito denominato semplicemente "Comune, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 27 aprile 2026 che, in copia conforme all'originale, si allega sotto la lettera "A"
- Rodigari Michele nato a Sondalo il 28.05.1991, residente a Livigno in via Pemont 110/f, codice fiscale RDGMHL91E28I828K, titolare dell'impresa individuale "Piccolo di Rodigari Michele" con sede in via Pemont 110/e a Livigno in seguito denominato semplicemente "recuperante"
- Silvestri Sara nata a Sondalo il 01.05.1992, residente a Livigno in via Pemont 110/f, codice fiscale SLVSRA92E41I828N, proprietaria degli immobili oggetti di convenzione, della cui identità io sono certo, i quali,

premesso

- che l'azienda agricola "Piccolo di Rodigari Michele" è affittuario in Comune di Livigno, in via Stefan 821, del frabbricato individuato catastalmente con i mappali numero 170 e 594 sul foglio 32 nonché dell'area di pertinenza individuata con i mappali numero 988, 171 e 172 sul foglio 32;
- 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. 31 del 19 giugno 2023 e successive varianti , sono classificate come segue:
zona E3 "aree agricole di versante";
- 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 Legge 106/2011 di conversione del D.L. 70/2011, in quanto il Piano di Recupero edilizio Urbano (PREU) non è in variante al PGT e non comporta impatti significativi sull'ambiente circostante in quanto trattasi di ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione di un edificio esistente con il medesimo volume emergete da terra e la realizzazione di un piano interrato adibito a locali accessori ed autorirmessa come previsto dalla normativa di PGT e dall'art 3 del DPR n. 380/2001;
- che il fabbricato in disponibilità alla impresa individuale "Piccolo di Rodigari Michele" è inserito negli lenchi degli edifici di valore ambientale classe C;
- che con domanda protocollata presso il Comune di Livigno in data 04.03.2026 al numero 7397 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 colleggio dei Geometri della provincia di Sondrio al n.1225 e dell'architetto Marco Salinetti iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Sondrio al n. 109;
- 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 obllighi 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 avrebberocomunque 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 nonchè 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 confromità ai vigenti strumenti urbanistici, nonchè 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 sè 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. 146,59 che derivano da (mc in progetto 814,41/100mc/ab x 18mc/ab= 146,59 mq) secondo le aliquote vigenti al momento dell'approvazione del piano di recupero.
Il tutto viene monetizzato per una cifra di 96,00 (novantasei/00) euro/mq, per un totale di euro 14.072,64 , derivante dal seguente conteggio: (mc in progetto 814,41/100mc/ab x 18mc/ab= 146,59 mq x € 96,00= € 14.072,64)
2. Le aree di cui al precedente comma 1, pari a mq.146,59 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 € 14.072,64 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 ottenenere il permesso di costuire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività per l'edificazione, la ristutturazione, la ricostruzione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonchè al Piano di Recupero.
2.L'efficacia del permesso di costurire o segnalazione certificata di inizio attività in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contibuto 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 a e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione alla presentazione della denuncia di inizio attivtà, fatto slavo quanto previsto all'art.6 relativamente alla quota degli oneri di urbanizzazione

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 eleborati 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 nè 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 conguaglio 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 conguaglio 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 conguaglio 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 conguaglio 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.l2 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 terriotriale
- T02 stralcio strumento urbanistico
- T03 planimetria e profili di rilievo

- T04 planimetria di progetto
- T05 piante rilievo, progetto e comparazione
- T06 calcoli
- T07 sezioni rilievo, progetto e comparazione
- T08 prospetti rilievo, progetto e comparazione
- T09 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: