

28/03/2023

ALLEGATO
agg. 28-03-2023

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA "ALL"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila, il giorno, in un locale in Plaza dal
Comun n. 93, in Comune di Livigno,
Innanzi a me Notaio, iscritto presso il Collegio
Notarile di Sondrio, sono comparsi i signori:

- **BORMOLINI VALERIA** nata a Livigno (SO) il giorno 6 giugno 1983,
domiciliata per la carica presso la sede comunale, la quale interviene al
presente atto non in proprio ma per conto ed in rappresentanza del
"COMUNE DI LIVIGNO", con 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 31 del 23 dicembre
2019, nel seguito denominato semplicemente "Comune";

Per i fondi distinti in Comune di Livigno, Via ALL, **foglio 29, mappale 475**
per una superficie di mq. 2740,00:

- **LOGA DI LONGA ONORATO E C. S.N.C.**, con sede legale in Livigno
(SO), Via Dala Gesa n. 580/F, capitale sociale Euro 300,00, codice fiscale e
numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Sondrio
92002200142, R.E.A. n. SO -36622, qui rappresentata anche dai signori:

28/03/2023

- **LONGA NICOLA**, nato a Tirano (SO) il giorno 8 agosto 1976, residente in Livigno (SO), Via Pemont n. 110, Codice Fiscale LNG NCL 76M08 L175W;

- **LONGA ONORATO**, nato a Tirano (SO) il giorno 5 aprile 1978, residente in Livigno (SO), Via Saroch n. 214/H, Codice Fiscale LNG NRT 78D05 L175S;

- **LONGA CLAUDIO**, nato a Tirano (SO) il giorno 19 novembre 1979, residente in Livigno (SO), Via Dala Gesa n. 580/G, Codice Fiscale LNG CLD 79S19 L175C;

- **LONGA MIRKO**, nato a Sondalo (SO) il giorno 15 febbraio 1992, residente in Livigno (SO), Via Dala Gesa n. 580/G, Codice Fiscale LNG MRK 92B15 I828R,

nella loro qualità a me nota di soci amministratori e legali;

Per i fondi distinti in Comune di Livigno, Via ALL, **foglio 29, mappale 585** (ex parte mapp. 474) per una superficie di mq. 270,00:

- **LONGA CLAUDIO**, nato a Tirano (SO) il 19 novembre 1979, con domicilio in Livigno (SO), Via Dala Gesa n.580/G, Codice Fiscale LNGCLD79S19L175C;

- **LONGA MAURIZIO**, nato a Tirano (SO) il 3 gennaio 1982, con domicilio in Livigno (SO), Via Dala Gesa n.580/G, Codice Fiscale LNGMRZ82A3L175H,

nel seguito tutti denominati semplicemente "Proponenti" della cui identità personale io Notaio sono certo.

28/03/2023

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

PREMESSO

- che il terreno originariamente intestato alla **Sig.ra GALLI RITA** (ora **società Loga con atto di compravendita immobiliare del 21 giugno 2022, registrato a Sondrio il 28 giugno 2022, al N. 6142, Serie 1T**) è stato espropriato dal comune di Livigno con Decreto n. 1/2007 del 27/02/2007 per l'attuazione del P.L.U. (Piano di Lottizzazione d'Ufficio) della zona D1, adottato da comune di Livigno con Delibera n. 27 del consiglio comunale in data 01/06/2004 ed approvato dal medesimo con delibera n. 48 del 29/09/2004.

- che il terreno , mappale n. 475, risulta inserito nel P.L.U., a suo tempo approvato, che prevede ai sensi dell'art. 52 del Piano delle Regole del comune di Livigno per le zone "D1" al comma 3 che "in queste zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo esteso all'intera zona".

- che il sig. **GALLI RITA** ha stipulato in data 28-07-2021 atto transattivo di convenzione con il comune di Livigno per la retrocessione dell'immobile sito in Comune di Livigno, Via ALL, foglio 29, mappale 475, della superficie di mq. 2740,00;

- che il soc. **LOGA s.n.c. (ex GALLI RITA)** è titolare dell'immobile sito in Comune di Livigno, Via ALL, foglio 29, mappale 475, della superficie di mq. 2740,00 di cui in zona urbanistica D1, art. 52 zone per attrezzature annonarie e artigianali, per mq. 2595,00 e area occupata dalla Via All in zona agricola E/2 per il resto;

28/03/2023

- che i sig.ri **LONGA CLAUDIO** e **LONGA MAURIZIO** sono comproprietari dell'immobile sito in Comune di Livigno, Via ALL, foglio 29, mappale 585 (ex. parte del mapp. 474) per una superficie di mq. 270,00 di cui in zona D1 per mq. 220,00 e strada per la rimanente parte di superficie;
- che i **PROPONENTI** hanno presentato un permesso di costruire al comune di Livigno per la realizzazione di un manufatto artigianale sui fondi 475-585 (ex. parte del mapp. 474);
- che i fondi interessati hanno una superficie fondiaria in zona D1 pari a mq. 2807,00 ai cui compete una superficie realizzabile di mq. 982,45 (U.T. 3500 mq./ha = 0,35 mq.);
- che il comune di Livigno con delibera della giunta comunale n. del ha dato approvazione definitiva al piano attuativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 comma 1 e s.m.i della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, denominato "Piano Attuativo All";
- che il progetto "Piano Attuativo in localita All" è costituito dai seguenti elaborati:
 - Tavola grafica n. 1 (estratti cartografici);
 - Tavola grafica n. 2 (rilievo celerimetrico);
 - Tavola grafica n. 3 (planimetria generale di progetto);
 - Tavola grafica n. 4 (schema reti tecnologiche)
 - Tavola grafica n. 5 (piante a progetto)
 - Tavola grafica n. 6 (prospetti a progetto)

28/03/2023

- Tavola grafica n. 7 (sezioni a progetto)

- Tavola grafica n. 8 (particolari strada/marciapiedi/sottoservizi)

- Tavola grafica unica (Stralcio funzionale 1)

Altri allegati:

- Allegato A – relazione tecnico illustrativa;

- Allegato B – documentazione fotografica;

- Allegato C – inserimento fotografico – rendering;

- Allegato D – computo metrico opere comunali / stralcio funzionale 1;

- Allegato E – oneri e costi comunali;

- Allegato F – schema di convenzione;

- Allegato G – relazione tecnico illustrativa - stralcio funzionale 1;

- che il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione ed il "Comune" ed il "Proponente" in pieno accordo,

stabiliscono che gli elaborati del Piano Attuativo, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di adozione e per tale motivo depositati negli originali del

"Comune", individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione;

- che i proponenti hanno dichiarato per sé ed aventi causa di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

QUANTO SOPRA PREMESSO E RICHIAMATO

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

Il "Proponente" si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e

28/03/2023

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 "proponente" 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 "proponente" 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 "proponente" 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.

Ai sensi dell' art. 30 del D. P. R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico sull' Edilizia), le parti tutte dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del

28/03/2023

certificato di destinazione urbanistica che, in copia conforme, qui si allega sotto la lettera "_____".

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla stipula della presente convenzione, successivamente all'avvenuta approvazione definitiva del Piano di Attuazione.

2. In ogni caso, fermi restando gli eventuali termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 3 (tre) anni. Entro lo stesso termine il "Proponente" deve aver ottenuto i permessi di costruire per la completa attuazione degli interventi previsti dal Piano di Attuazione ed aver iniziato i lavori.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il "proponente" assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Attuativo (esecuzione opere come da stralcio funzionale 1) e di seguito descritte:

Il lotto mapp. 475-585 è con accesso stradale già presente, collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, all'acquedotto e smaltimento delle acque reflue (acque nere) già presenti.

È prevista la realizzazione della nuova strada di piano con tutti i sottoservizi per cui si prevede un nuovo allacciamento (rete idrica, fognaria/acque bianche, elettrica, telefonica).

28/03/2023

Nella definizione, di comune accordo, delle opere di urbanizzazione connesse al piano attuativo dinanzi descritto, nel rispetto degli standard urbanistici imposti per le zone D1 del PGT, significando che, anzichè monetizzare e/o cedere le aree, pari a mq. 561,40 (mq. 2807 x 20% = 561,40 mq.), i Proponenti si obbligano a realizzare la strada, marciapiede e sottoservizi comunali individuati nell'unita planimetria (esecuzione delle opere di cui al progetto "stralcio funzionale 1"):

- Fino alla concorrenza dell'importo di € 123.508,00, così originato:

Mq. 561,40 x €/mq. 220,00.

- Partecipando economicamente anche alla realizzazione di reti tecnologiche comunali, a servizio del nuovo edificio, nella misura di € 19.496,97 come da computo metrico estimativo allegato alla presente.

L'importo globale dei lavori, come da computo metrico, di cui allo stralcio funzionale 1 è pari ad € 145.124,79 (eccedenza lavorazioni per un importo di € 2.119,82 sempre a carico della Soc. LOGA).

Parte proponente rinuncia ad aumento dell'importo di progetto derivante da imprevisti e/o aumento dei costi durante l'esecuzione dei lavori, non trova applicazione l'articolo 1664, primo comma, del codice civile.

ART.5 - PAGAMENTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

I proprietari dell'immobile, in relazione a quanto previsto dall'art.43 della Legge Regionale n.12/2005, si obbligano per sé e i proprio aventi causa a versare al Comune di Livigno gli oneri di urbanizzazione, la quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il contributo

28/03/2023

afferre il costo di costruzione secondo le aliquote vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere previste dal Piano Attuativo.

ART. 6 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

Ai sensi delle norme del Piano di Governo del Territorio, le aree di standards necessarie per la realizzazione del Piano Attuativo sono determinate ai sensi art. 52 - D1 zone per attrezzature annonarie e artigianali che prevede standard urbanistici: 20% ST, comprensivi dei parcheggi nella misura del 15%, nonche delle strade interne nella misura necessaria, mentre la parte residua deve essere destinata a verde pubblico attrezzato.

Si ritiene opportuno monetizzare interamente la quota per standard urbanistici a fronte della realizzazione della strada, marciapiede e sottoservizi adiacente al lotto e a corredo delle opere di urbanizzazione del PL comunale.

La quota per standard urbanistici risulta essere di mq. 561,40 (mq. lotto 2807,00 x 20% = 561,40 mq. necessari di standard urbanistici).

ART. 7 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, numero 12, e visto l'articolo 6 della presente convenzione, si conviene che le aree standards che necessitano per il piano attuativo e che non vengono cedute direttamente, pari a mq. 561,40, siano monetizzate con la realizzazione della

28/03/2023

strada-marciapiede-sottoservizi comunali, sino alla concorrenza di un importo pari a mq. 561,40 x euro mq. 220,00 (valore terreno commissione espropri) = euro 123.508,00.

I Proponenti assumono pertanto l'impegno all'assolvimento dell'obbligazione nella misura come sopra determinata.

ART. 8 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

E' rilasciata fidejussione a garanzia dell'esecuzione delle opere di monetizzazione standard.

Per la ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i lottizzanti autorizzano il comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti.

In caso di riduzione della fidejussione, i proponenti si impegnano a ricostituirla entro 8 giorni dalla partecipazione alla richiesta che farà loro il comune con semplice lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Detta fidejussione verra restituita dopo l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'avvenuto collaudo da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa ad assumere a proprio carico gli oneri della progettazione esecutiva e alla realizzazione di

28/03/2023

tutte le opere descritte (progettazione completa e direzione lavori sino alla concorrenza dell'importo di cui all'art. 7)

Tutte le opere dovranno essere eseguite a regola d'arte e saranno collaudate entro tre mesi dalla loro ultimazione, la cui data sarà comunicata all'Amministrazione Comunale.

Contestualmente l'opera passerà a carico del comune con tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 9 - PERMESSI DI COSTRUIRE

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

2. L'efficacia del permesso di costruire e 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 Regionale 11 marzo 2005, n. 12, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

ART. 10 - 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.

Sul lotto dei proponenti sono applicabili gli indici della zona D1, superficie fondiaria in zona D1 pari a mq. 2807,00 ai cui compete una superficie realizzabile di mq. 982,45 (U.T. 3500 mq./ha = 0,35 mq.);

28/03/2023

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, quelle modifiche conformi al Regolamento Edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del P.G.T. e ai criteri costruttivi ivi previsti.

E' comunque necessaria la richiesta di titolo abilitativo a licenza diretta.

ART. 11 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli eventuali atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del "Proponente", che chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione ed in particolare dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dall'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

ART. 12 - TRASCRIZIONE

Ai sensi del D. P. R. 28 dicembre 2000 n. 445 e con riferimento a quanto disposto dall' articolo 35 commi 22 e 22.1 della legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, e dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007), quale Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del "COMUNE DI LIVIGNO) e i Proponenti, previa ammonizione da me Notaio fatta sulle conseguenze penali per le dichiarazioni non rispondenti a verità, dichiarano ed attestano che per la stipulazione del presente contratto non si sono avvalse di un mediatore.

28/03/2023

Le parti rinunciano espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dell'Ufficio del Territorio da ogni sua eventuale responsabilità al riguardo e per la trascrizione del presente atto.

I proponenti garantiscono la proprietà e la disponibilità degli immobili in contratto, nonché la loro libertà da trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, prelazioni e privilegi.

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

Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto 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 difogli in parte dattiloscritti a sensi di legge da persona di mia fiducia ed in parte scritti a mano da me Notaio per intere pagine e fin qui di questa

Livigno, 28 marzo 2023