REPERTORIO N. RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei , il giorno del mese di , in un locale in Plaza dal Comun n. 93, in Comune di Livigno (SO),
Innanzi a me , Notaio in iscritto presso il Collegio Notarile di Sondrio sono comparsi i signori:
…..... nato a..... il giorno....., domiciliato per la carica presso la sede comunale, il 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 attribuitegli con decreto sindacale numero.....del....., in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale numero del , che, esecutiva ai sensi di Legge, in copia conforme allo originale digitale al presente si allega sotto la lettera "A"; nel seguito denominato anche “Comune”

- HANSEN ESKE STIG nato a Kolding (Danimarca) il giorno 12 luglio 1978,
C.F.: HNSSST78L12Z107M, cittadino danese, ;
- SALVEMINI ELEONORA nata a Trieste (TS) il giorno 13 febbraio 1979, C.F.:
SLVLNR79B53L424U, cittadina italiana;
coniugi, entrambi residenti in Lugano (Svizzera) via Motta n°28, per il presente domiciliati in Livigno (SO), via Li Pont n°430/A,
-. NITSCHKE SOREN, nato a Kolding (Danimarca) il giorno 30 agosto 1954, C.F.:
NTSSRN54M30Z107P, cittadino danese;
-. NITSCHKE LISBETH NORMAN, nata a Kolding (Danimarca) il giorno 20 febbraio 1962, C.F.:
NTSLBT62B60Z107R, cittadina danese,
coniugi, entrambi residenti in Koling (Danimarca), Heimdalsvej n°1, per la presente domiciliati in Livigno (SO), via Li Pont n°430/A,

nel seguito del presente atto denominati semplicemente “recuperanti”;
della cui identità personale io Notaio sono certo.
Detti comparenti,

PREMESSO

che i signori HANSEN ESKE STIG, SALVEMINI ELEONORA , NITSCHKE SOREN e NITSCHKE LISBETH NORMAN, sono comproprietari in Comune di Livigno, Frazione Trepalle, località “ Li Pont “ del compendio immobiliare costituito dal fabbricato principale ad uso residenziale censito nel locale Catasto dei Fabbricati con il mappale di Foglio 45 numero 18 subalterni da 1 a 4, da un fabbricato agricolo censito nel locale Catasto dei Fabbricati col mappale di Foglio 45 numero 17 e da terreno di pertinenza censito in parte nel locale Catasto dei Fabbricati coi mappali di Foglio 45 numeri 145, 146 e 148 ed in parte nel locale Catasto Terreni coi mappali di Foglio 45 numeri 144 e 147;
- che il comparto interessa i seguenti immobili e più precisamente :
Fg. 45 mappale 144 pascolo 01 mq. 2.675,00

Fg. 45 mappale 17 ente urbano mq. 37,00
Fg. 45 mappale 18 ente urbano mq. 84,00
Fg. 45 mappale 145 ente urbano mq. 49,00
Fg. 45 mappale 146 ente urbano mq. 36,00
Fg. 45 mappale 148 ente urbano mq. 100,00
Fg. 45 mappale 147 pascolo 01 mq. 4.180,00
-che il comparto avente una superficie totale di mq. 7.161,00 nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT adottato con delibera di C.C. n.80 del 29.12.2012, approvato con delibera di C.C. n.31 del 19.06.2013 e pubblicato sul BURL il 02.01.2014 e successive varianti ;si trova per mq. 696,15 in zona B2 (zone residenziali di completamento) normato dall'art. 42 delle disposizioni normative e per mq.6.464,85 in zona E1 (aree agricole comunali a prateria) normate dall'art. 55 delle disposizioni normative;
- che l'intervento sarà attuato mediante un piano di recupero in deroga alle norme di attuazione per gli edifici di particolare pregio come previsto dalla normativa vigente , qui denominato "Piano di Recupero "Edificio Li Pont" ;
- che il comparto è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, per il quale è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n° 10/2026 ai sensi dell' art. 146 del D.Lgs. 42/2004 in data 26/10/2026 con Prot. N° 30841/2026 dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata;
- che, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, 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 Norme Tecniche di Attuazione ai sensi dell'art. 54 comma 2, ed al Regolamento edilizio ;
-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 (computato al netto del vano scala e ascensore in base alla normativa urbanistica esistente e delle murature in base alla normativa sul risparmio energetico) 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 Piano di recupero presentato ai sensi della L.R. 12/2005 Art.14 prevede la ristrutturazione interna ed architettonica del fabbricato esistente censito al Fg.45 mapp.18, la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale mediante demolizione e ricostruzione con rotazione del fabbricato censito al Fg.45 mapp.17 in modo da renderlo parallelo al fabbricato principale (mapp.18), la realizzazione di un corpo scala e ascensore che unisce i due fabbricati e li collega verticalmente ai vari piani, la realizzazione di superfici accessorie interrate al piano terra e al piano interrato sotto il corpo adibito attualmente a stalla e fienile e realizzazione di una nuova autorimessa interrata ai sensi dell'art. 9 L.122/'89, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici a firma del Dott. Arch. Massimo Silvestri con studio in via Freita 117/A a Livigno ed iscritto al n 122 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Sondrio.

- che la domanda di autorizzazione al Piano di Recupero, con i relativi allegati, è stata presentata al protocollo comunale al n. 31287 del 29.10.2026 e iscritta nel Registro Pratiche comunali al n. 6/2026-PA;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione in data , ha adottato ai sensi dell'articolo 6 della Legge Regionale 23/1997 il Piano di Recupero;
- che il suddetto Piano di Recupero è stato depositato in libera visione al pubblico a far data dallo per trenta giorni consecutivi, così come previsto dalla relativa normativa e che nei termini previsti non sono state presentate osservazioni od opposizioni;
- che il Consiglio Comunale con la allegata deliberazione n. , esecutiva a' sensi di legge, ha approvato definitivamente il Piano di Recupero, approvando altresì contestualmente, la variante al Piano Regolatore generale vigente;

QUANTO SOPRA PREMESSO
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE
I recuperanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido 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. I recuperanti sono obbligati in solido per sé e per i loro 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 dai recuperanti 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 dai recuperanti 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 ai recuperanti 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 tre anni. Entro lo stesso termine i recuperanti devono aver conseguito l'ottenimento dei permessi di costruire per la completa attuazione degli interventi

previsti dal Piano di Recupero ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
In relazione al disposto del punto 2, quinto comma dell'art. 8 della Legge 06.08.1967 n 765 integrato dalla L.R. N 12/2005, si prende atto che la zona in cui è inserito l'immobile oggetto di Piano di recupero risulta essere già servita da alcune opere di urbanizzazione esistenti (accesso stradale, rete idrica, rete elettrica, rete telefonica). L'edifico è dotato di impianto di smaltimento acque nere e bianche con fossa biologica (tipo Imohoff) sul terreno di pertinenza . Pertanto 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 completamente a carico dei recuperanti .

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 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS
1. I proprietari dell'immobile in relazione a quanto previsto dall'art.46 della Legge Regionale n 12/2005, si obbliga per se e per i i propri aventi diritto, a qualsiasi titolo, non consentendo la zona in cui è ubicato l'immobile la possibilità di mettere a disposizione gli standard urbanistici al servizio pubblico al quale sono preposti, a monetizzare gli stessi che competono al piano di recupero denominato " Piano di recupero Edificio Li Pont ", di seguito calcolati in base agli abitanti teorici, pari a mq. 18,00 per abitante secondo le aliquote vigenti al momento di approvazione del piano di recupero.
Il tutto verrà monetizzato per una cifra pari a **€. 96,00/mq.** (vedi zona B2 località Trepalle)

2. Le aree di cui al precedente comma 1, pari a mq. 201,90 assolvono la dotazione minima delle aree a standard richiesti ai sensi di legge per la destinazione residenziale, calcolata come segue:
- destinazione residenziale
- Volume esistente più progetto **Mc. 1.121,72** (vedi dimostrazione tavola 9)
- dotazione di standard mc. 1.121,72 /100 x 18 = **mq. 201,90**

3. Si ritiene opportuno monetizzare interamente la quota per standard urbanistici comprendendo anche l'area destinata a parcheggio pubblico, ai sensi dell'art.4 comma 3 del Piano dei Servizi .

4. L'importo totale della monetizzazione corrispondente a mq. 201,90 x €. 96,00/mq. = **€. 19.383,00** (diciannovemilatrecentoottantatre/00), è stato versato dai recuperanti, come risulta dalla quietanza numero -------- rilasciata in data ---------- dalla "Banca Biper ," 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.7 CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione saranno versati in fase di rilascio del Permesso di Costruire secondo le modalità vigenti al momento del rilascio.

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

Non essendovi opere da eseguirsi a carico dei recuperanti, non è necessaria la presentazione di garanzie per la realizzazione di dette opere.

ART. 9 - PERMESSI DI COSTRUIRE

1. I recuperanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione 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 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 planovolumetriche 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 degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di Recupero e ai criteri costruttivi previsti:
a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di Recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali;
b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie previste del Piano di Recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.
3. 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.
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 comportamenti del Comune.

ART. 11 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. 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 permesso di costruire

saranno reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T.. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione verrà versato contemporaneamente al rilascio del permesso di costruire.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del recuperante, 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, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dai recuperanti diversi dal richiedente il permesso di costruire con destinazione diversa.

ART. 12 - SPESE
1. 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, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i 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. 10 e dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

ART. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI
1. Il progetto di Piano di Recupero è composto da:
- All. 1 – Relazione tecnica;
- All. 2 – Relazione paesaggistica;
- All. 3 – Documentazione fotografica;
- All. 4 – Stralcio strumento urbanistico;
- All. 5 – Inquadramento urbanistico;
- All. 6 – Relazione economica;
- Tav. 1 – Planimetria d'assieme – Stato di fatto;
- Tav. 2 – Planimetria d'assieme con limiti di zona previsti dal P.G.T. – Stato di fatto;
- Tav. 3 – Planimetria d'assieme dimostrazione superficie fondiaria – Stato di fatto;
- Tav. 4 – Piante, prospetti e sezioni – Stato di fatto;
- Tav. 5 – Piante, prospetti e sezioni - Raffronto;
- Tav. 6 – Planimetria d'assieme – Stato di progetto;
- Tav. 7 – Piante, prospetti e sezioni – Stato di progetto;
- Tav. 8 – Sezioni con linee di terreno - Raffronto;
- Tav. 9 – Piante - Dimostrazioni;
- Bozza di convenzione;"

2. Il progetto di Piano di Recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed i recuperanti, 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 - TRASCRIZIONE

1. I recuperanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I recuperanti autorizzano 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.
Consta di fogli 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