

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno , il giorno del mese di , in un locale in Plaza dal Comun n. 93,  
in Comune di

Livigno,

Innanzi a me Avv. Cecilia Corradini, Notaio in Bormio, iscritta 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 38 del 28  
dicembre 2023, 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";

- CUSINI MARCO nato a Livigno (SO) il giorno 6 febbraio 1964,  
residente a Livigno (SO) Via Florin n. 797/A, codice fiscale CSN MRC  
64B06 E621Q;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente  
"Recuperante";

della cui identità personale io Notaio sono certa.

Detti componenti convengono e stipulano quanto segue:

#### PREMESSO

- che il signor CUSINI MARCO è proprietario in Comune di LIVIGNO, località "Florin" del fabbricato completamente in legno ad uso magazzino, con terreno circostante di pertinenza distinti, il fabbricato nel locale Catasto dei Fabbricati col mappale di Foglio 40 numero 1690 Via Pont Florin piano T categoria C/2 classe 1 mq. 15 R.C. 49,58 ed il terreno di pertinenza nel locale Catasto Terreni col mappale di Foglio 40 numero 1689 mq. 2.743

confinante in contorno da nord: mappali 331, 332, 333, 350, rin, via Florin, mappali 598, 2180 e 2179;

- che il fabbricato a seguito della variante di piano approvata con delibera del Consiglio Comunale numero 32 del 31 maggio 2022 e pubblicata sul BURL il 17 agosto 2022 si trova in zona "E1 aree agricole comunali di prateria" normate dall'art. 55 delle Disposizioni Normative del P.G.T. vigente;

- che il COMUNE DI LIVIGNO con delibera della Giunta Comunale numero 223 del 15 dicembre 2023 ha approvato il progetto definitivo per la realizzazione di un marciapiedi al servizio delle vie Palipert e Florin, opera che mq. 140,53 interesserà gli immobili di proprietà del signor CUSINI MARCO;

- che il signor CUSINI MARCO, anche al fine di consentire la realizzazione da parte del COMUNE DI LIVIGNO del marciapiede al servizio delle vie Florin e Palipert, intende procedere alla

ristrutturazione del fabbricato che verrà traslato di mt. 3 fino ad una distanza di mt. 3,50 dal confine con il futuro marciapiede ed ha presentato la domanda per procedere al Piano di Recupero, coi relativi allegati, in data numero di protocollo;

- che l'area è gravata da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, numero 42 e 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 che risulta essere conforme alle previsioni del P.G.T., alle relative Disposizioni Normative del P.G.T. vigente ai sensi dell'art. 55 comma 7, ed al Regolamento edilizio prevede, in base alla legge Regione Lombardia n. 12/2005 art. 14, la ristrutturazione con parziale traslazione dell'edificio esistente mantenendo sagoma, volume e superficie con realizzazione di un cordolo di fondazione in cemento armato, sul quale appoggeranno i tronchi di legno disposti orizzontalmente, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici a firma del geom. Galli Nicolas, con Studio in Livigno Via Dala Gésa 577/D, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sondrio al n. 1543;

- 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    , esecutiva a'sensi di legge, 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 sè 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.

3. Si dà atto che, tenuto conto che la traslazione dell'edificio viene effettuata anche per consentire al Comune la realizzazione del marciapiede su via Florin, le spese riguardanti la mera traslazione, compresa la stabilizzazione dell'edificio mediante imbrago, saranno a sostenute del "Comune" mentre tutte le restanti lavorazioni, dai lavori

preparatori come la creazione di un piano di appoggio e di un cordolo armato sul quale poggiare l'edificio nella sua posizione finale, fino alla realizzazione delle opere strutturali, di ristrutturazione, di sistemazione del terreno circostante e di finitura, saranno a carico del "Recuperante".

#### 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 (fognatura, 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 del contributo di costruzione.

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 mc. 66,17, a fronte della quale la quota per standards, calcolata nella misura di mq. 18 per abitante/vano, è pari a mq. 11,91 ( $VOLUME / 100 \times 18 \text{ mq.}$ ).

2. Tenuto conto che il Comune sta realizzando il marciapiede lungo la via Florin interessando per mq. 140,53 l'area distinta col mappale di Foglio 40 numero 1689 di proprietà del Recuperante, il medesimo si obbliga a cedere gratuitamente quale area standard relativa al piano di recupero la superficie di mq. 12, area che viene ceduta unitamente alla restante parte del mappale 1689 avente una superficie di mq. 128,53 interessata dalla realizzazione del marciapiede per la quale in conformità alle previsioni di cui all'art. 27 delle disposizioni normative del vigente PGT al cedente a titolo gratuito delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria vengono riconosciuti diritti edificatori per

realizzare una superficie lorda di pavimento pari a 0,08 mq/mq..

#### 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 - 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.12 - PUBBLICITÀ' DEGLI ATTI

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

Tav. A - Inquadramento urbanistico e planimetria di rilievo;

Tav. B - Piante, Sezioni e Prospetti Stato di fatto;

Tav. 1 - Sistemazione Esterna Progetto

Tav. 2 - Piante, Sezioni e Prospetti Progetto

Tav. 3 - Sistemazione esterna Comparazione

Tav. 4 - Piante, Sezioni e Prospetti Comparazione

Tav. 5 - Profili longitudinali - Sezioni e computo mc. di riporto

All. 1 - Relazione Tecnica e paesaggistica

All. 2 - Documentazione Fotografica

All. 3 - Relazione modalità di intervento

All. 4 - Tav. U - schema di imbragatura dell'immobile

All. 5 - Dichiarazione di esonero invarianza idraulica

All. 6 - Dichiarazione di esonero progetto isolamento termico

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. 13 - CESSIONE AREE

In adempimento a quanto previsto all'art. 7 dalla presente convenzione, il signor CUSINI MARCO, cede e trasferisce al "COMUNE DI LIVIGNO" che, come retro rappresentato, accetta

#### IN COMUNE DI LIVIGNO

località "Florin", la zona di terreno della superficie di mq. 140,53 destinata alla realizzazione del marciapiedi distinta, giusta il tipo di frazionamento numero

nel locale Catasto Terreni, intestata al cedente, col mappale di

Foglio 40 numero (ex1689/b)

confinante, salvo errore e come meglio in fatto, in contorno da nord: mappali 598, 1689/a, rin e via Florin.

Ad ogni effetto di legge i signori CUSINI MARCO in proprio e Bormolini Valeria, nella qualità di cui retro, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione

finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. C.C..

Relativamente alla superficie di mq. 128,53 ceduta gratuitamente per la realizzazione di un'opera di urbanizzazione primaria CUSINI MARCO acquisisce diritti edificatori per realizzare mq. 10,28 di superficie lorda di pavimento che potranno essere utilizzati su altra area edificabile, diritti edificatori che verranno trascritti nel registro dei diritti edificatori adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 113 del 28 agosto 2014.

Dichiarano le parti che la presente cessione è stipulata:

- con trasferimento da oggi al "COMUNE DI LIVIGNO", della proprietà e del possesso, del godimento e degli oneri;
- con trasferimento di quanto in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni inerente ragione, azione, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva anche non apparente o discontinua;
- con garanzia, da parte del cedente, in ordine alla piena ed assoluta proprietà e libera disponibilità di quanto in oggetto e sua libertà da trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e privilegi;
- con rinuncia, per quanto occorrer possa, ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Ai fini della iscrizione a repertorio della cessione di cui sopra, le parti dichiarano che quanto qui ceduto ha il valore di euro

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 19 maggio 1975 n. 151, il signor CUSINI MARCO dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia, il signor CUSINI MARCO dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al

data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che, in originale alla presente si allega sotto la lettera "C".

#### 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. 15 - 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.

I comparenti 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 di tre 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