

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

----- COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN ---- Rep. n. 38 ----

----- ACCORDO URBANISTICO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI -----

----- ai sensi dell'art. 25 della L. P. 15/2015 e ss. mm. ii. -----

relativo alla riqualificazione urbana e funzionale per la realizzazione di un'area di sosta e a verde attrezzato a servizio dell'adiacente "Casa di riposo" e dell'edificio ANFFAS nella frazione di Vigo in p.f. 81/1, e concessione di servitù di passo a piedi in p.ed. 40 p.m. 19 in CC Vigo di Fassa. Aggiornamento dell'Accordo rep. n. 16 dd 12.06.2020. -----

L'anno **duemilaventidue** addì **ventuno** del mese di **ottobre** a San Giovanni di Fassa-Sèn Jan, presso la sede municipale sita in Piazza de Comun n. 1 – Pozza di Fassa, avanti a me dott. Luigi Chiocchetti, Segretario generale del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan, richiesto dal Sindaco di rogare il presente atto in forma pubblico-amministrativa ai sensi dell'art. 137, comma 2 del C.E.L. approvato con L.R. n. 2 del 3.5.2018 e ss.mm. e dell'art. 48, comma 3, lett. f) dello Statuto comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale dell'ex comune di Pozza di Fassa n. 63 e dell'ex comune di Vigo di Fassa n. 59 del 28 dicembre 2017, sono comparsi i Signori: -----

1. Sig. **Giulio FLORIAN**, nato a Cavalese (TN) il 22 maggio 1970, il quale interviene nella sua qualità di Sindaco pro tempore del Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, con sede a San Giovanni di Fassa - Sèn Jan in Piazza de Comun n. 1 - Pozza di Fassa, (di seguito denominato anche "Amministrazione comunale" o "Comune"), codice fiscale 02485300228; -----
2. Sig. **Mario POLLAM**, nato a Vigo di Fassa il 28.05.1940, residente a San Giovanni di Fassa – Sèn Jan, frazione Vigo di Fassa – Vich in strada Roma n. 23,



IL SINDACO
Florian Giulio



Segretario Generale
Chiocchetti Dr. Luigi

codice fiscale PLLMRA40E28L893T, in proprio, in qualità di proprietario della p.f. 81/1 e, per la quota di ½, della p. ed. 108 sub 8 e 9 in PP.MM. 1+2 in C.C. Vigo di Fassa – Vich, nonché in qualità di Legale rappresentante della Electro Pollam di Pollam Mario & C. S.N.C. con sede in San Giovanni di Fassa – Sèn Jan (TN), Strada Roma n. 25, Frazione Vigo di Fassa, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Trento n. 01099220228, società proprietaria della p.ed. 40 p.m. 19 in C.C. Vigo di Fassa – Vich e, per la quota di ½, della p. ed. 108 sub 8 e 9 in PP.MM. 1+2 in C.C. Vigo di Fassa – Vich; -----

della cui identità personale, qualifica e poteri io Ufficiale rogante sono certo; -----

Premesso: -----

a) che l'Amministrazione intende interessare i privati nelle scelte dell'Amministrazione stessa con unico fine il bene e l'interesse comune, coinvolgendo i privati anche con degli accordi ai sensi dell'art. 25 della L. P. 15/2015 e ss. mm. ii.; -----

b) che il Comune di San Giovanni di Fassa/Sèn Jan, tenuto conto della carenza di aree di proprietà pubblica all'interno del perimetro del centro abitato di Vigo di Fassa – Vich, intende risolvere alcune questioni di primaria importanza per l'Amministrazione, come meglio descritte ai punti successivi; -----

c) che le aree offerte in proprietà al Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan dal sig. Mario Pollam rivestono un interesse da parte dell'Amministrazione Comunale in quanto la p.f. 81/1 può diventare un'area a verde attrezzato per i vicini edifici dell'ANFFAS p.ed.463, e della Casa di Riposo – Ciasa de Paussa p.ed. 466;

d) che il passaggio pedonale sulla P.M.19 della p.ed. 40 risulta di utilità pubblica in quanto collega la strada comunale p.f. 2014/1 con Piaz de Vich;-----

e) che si sono tenuti vari incontri con l'Amministrazione, per approfondire la pro-



F. SINDACO
Florian Giulio

[Handwritten signature]



Segretario Generale
Dr. Luigi

posta;-----

f) che il richiedente ha incaricato gli architetti Franco Ghetta ed Alessandro Tamion per la redazione di una perizia di stima al fine di valutare il beneficio economico dell'accordo pubblico-privato per l'Amministrazione e stabilire la misura del credito edilizio; -----

g) che è intenzione delle parti addivenire ad un accordo volto ad individuare un obiettivo strategico da perseguire coordinatamente, al fine di porre in essere le condizioni per realizzare una serie di opere pubbliche di rilevante importanza per il Comune di San Giovanni di Fassa; -----

h) che in data 12.06.2020 è stato sottoscritto tra le parti l'Accordo Urbanistico rep. n. 16, oggetto del presente aggiornamento; -----

i) che in data 30.07.2020 il Consiglio comunale mediante Deliberazione n. 30 ha adottato in via preliminare la variante al PRG determinata dal sopracitato Accordo;

j) che in data 15.02.2021 sub prot. n. 1527 è pervenuto PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE – Verbale N. 6/2021 pratica 2836, rilasciato dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio PAT in data 20.01.2021; -----

k) che in data 19.05.2021 il Consiglio comunale mediante Deliberazione n. 27 ha adottato in via definitiva la variante al PRG adeguata al parere della Provincia; ---

l) che in data 31.08.2021 sub prot. n. 9255 è pervenuto parere conclusivo favorevole del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, peraltro subordinato a modifiche ed integrazioni, compresa la sottoscrizione di nuovo accordo aggiornato; -----

Tutto ciò premesso, fra le costituite parti si stipula il seguente -----

----- **ACCORDO** -----

ART. 1 – Premesse -----



IL SINDACO
Florian Giulio



Segretario Generale
Chiocchetti Dr. Luigi

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente accordo e ne costituiscono la motivazione fondamentale. Il presente accordo viene stipulato secondo quanto previsto dall'art. 25 della L. P. 15/2015 e ss. mm. ii. Esso dovrà perfezionarsi quale parte integrante di una variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 39 comma 2 lettera g) L.P. 15/2015. I contenuti dell'accordo sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione subordinata e sono condizionati alla relativa conferma in sede di approvazione definitiva. -----

ART. 2 – Individuazione delle aree oggetto dell'accordo -----

Sono oggetto del presente accordo: -----

1) La p.f. 81/1 C.C. Vigo di Fassa – Vich (comparto A) di proprietà del Sig. Mario Pollam; -----

2) La p.ed. 40 P.M. 19 C.C. Vigo di Fassa – Vich, limitatamente ai mq. 80,4 individuati negli elaborati e finalizzati alla costituzione di servitù di passo a piedi a favore della p.f. comunale 2014/1, di proprietà della Electro Pollam di Pollam Mario & C. S.n.c.; -----

3) La p.ed. 108 sub 8 e 9 in PP.MM. 1÷2 (cortile) in C.C. Vigo di Fassa – Vich (comparto B – garage esistenti) di proprietà, per la quota di ½, del Sig. Mario Pollam, e, per la quota di ½, della Electro Pollam di Pollam Mario & C. S.n.c.;

ART. 3 – Oggetto dell'accordo. -----

Il signor Mario Pollam, in proprio e in qualità di Legale rappresentante della Electro Pollam di Pollam Mario & C. S.N.C., si impegna: -----

1) **in proprio**, a cedere gratuitamente al Comune il comparto A costituito dalla p.f. 81/1 in C.C. Vigo di Fassa - Vich, di mq. catastali 1971; -----

in qualità di Legale rappresentante della Electro Pollam di Pollam Mario & C.

S.N.C., a costituire una servitù pubblica di passo a piedi a carico della p.ed. 40 P.M.



Florian Giulio

Florian Giulio



Segretario Generale
Chiocchetti Dr. Luigi

19 e a favore della p.f. 2014/1 C.C. Vigo di Fassa – Vich, limitatamente alla superficie di mq 80,4 individuata in apposita planimetria, liberi da cose e persone nonché da ogni aggravio, servitù, diritto di terzi, prelazione, onere e formalità qualunque pregiudizievole, entro il termine fissato al successivo art. 4. -----

A propria volta, il Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, a fronte della cessione e della costituzione di servitù, come meglio descritte sopra, si impegna a:

2) riconoscere un credito edilizio da applicare al comparto B ed espresso in termini di volumetria fuori terra quantificata in mc. 238,00 (duecentotrentotto,00) ovvero in termini di **S.U.N.** quantificata in **mq. 75,15** (ipotesi spessore murature cm. 25) con destinazione laboratorio artigianale-deposito, da utilizzare esclusivamente quale ampliamento in sopraelevazione in continuità con le murature perimetrali del fabbricato individuato dalla p. ed. 108 sub 8-9 delle pp.mm. 1÷2 C.C. Vigo di Fassa – Vich ricadente in zona omogenea "B1 – residenziale satura" di cui all'art. 43 delle Nda del PRG Vigente (credito edilizio espresso in termini di S.U.L. pari a circa mq. 85 e corrispondente alla pianta allegata a pag. 30 della Relazione tecnica – elaborato **a. Proposta Accordo.pdf**); -----

Tutto quanto sopra come contenuto negli elaborati facenti parte integrante del presente Accordo aggiornato, e specificatamente: -----

a) n. 1 elaborato "**a. Proposta Accordo.pdf**" (*Relazione Tecnico-illustrativa completa di bilancio economico, estratti catastale e PRG vigente, documentazione fotografica e proposta progettuale con modello tridimensionale*) – prot. n. 10864 dd 10.10.2022; -----

b) n. 1 elaborato "**b. Estratto Tavolare p.ed. 108.pdf**" (*pp.mm. 1-2 sub 8-9 C.C. Vigo di Fassa -Vich*) – prot. n. 4796 dd 14.05.2021, confermato mediante verifica d'ufficio in data odierna; -----



Florian Giulio
Florian Giulio

Florian Giulio



Segretario Generale
niocchetti Dr. Luigi

c) n. 1 elaborato "**periz stima assev agg 05 21.pdf**" – prot. n. 4796 dd 14.05.2021;
che si intendono qui integralmente richiamati ancorché non materialmente allegati
al presente atto. -----

ART. 4 – Impegni delle parti e condizioni del presente accordo -----

1) L'efficacia del presente accordo è sospensivamente condizionata: -----

A. al recepimento dell'Accordo **rep. n. 16 dd 12.06.2020**, ai sensi dell'art. 25 comma
3 L.P. 15/2015, quale parte integrante di una variante non sostanziale al PRG di cui
all'art. 39 comma 2 lettera g) L.P. 15/2015, mediante adozione preliminare entro il
termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di sottoscrizione dello stesso; -----

B. all'adozione definitiva della Variante al PRG da parte del Consiglio Comunale,
entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione dell'Accordo **rep. n. 16 dd**
12.06.2020, ai sensi dell'art. 37 comma 8 della L. P. 15/2015 e ss. mm. ii., tenuto
conto dell'art. 39, comma 3 della medesima legge; -----

C. alla cessione delle aree (comparto A) ed alla costituzione della servitù pubblica
di passo a piedi, di cui al precedente art. 3 comma 1), entro il termine di 12 (dodici)
mesi dall'approvazione della Variante al PRG da parte della Giunta provinciale, e
comunque prima dell'eventuale deposito della richiesta di Permesso di costruire
riguardante l'utilizzo del suddetto credito edilizio (art. 3 comma 2); -----

D. alla convalida da parte dell'Amministrazione comunale, come già effettuato e
richiamato al punto 2. del dispositivo di DCC n. 27 dd 19.05.2021, – con spese a
carico del proponente signor Mario Pollam – dei valori indicati nella Perizia
Asseverata di stima di cui al prot. 4796 del 14.05.2021, entro il termine dell'adozione
definitiva della Variante al PRG; -----

decorso inutilmente anche uno solo dei termini anzidetti, la condizione si avrà per
definitivamente mancata ed il presente accordo rimarrà privo di ogni efficacia. ----



Florian Giulio
Sindaco

Pollam



Il Segretario Generale
Giocchetti Dr. Luigi

2) Per tutto il tempo in cui sarà pendente la condizione di cui al precedente punto 1), le parti si impegnano ad astenersi da ogni e qualsiasi atto dispositivo relativamente ai fondi oggetto del presente Accordo nonché da ogni altro comportamento incompatibile con il rispetto degli impegni assunti nell'accordo stesso ed a collaborare tra loro facendo quanto necessario od utile ai fini della sollecita realizzazione della condizione suddetta. -----

3) I trasferimenti di cui al precedente art. 3 comma 1) verranno convenuti a corpo e non a misura, con effetti giuridici ed immissione nel possesso decorrenti dal relativo atto di trasferimento. Le aree trasferite dovranno essere, ed i relativi proprietari tali le garantiscono fin da ora, libere da cose e persone, nonché da ogni aggravio, servitù, diritto di terzi, prelazione, onere e formalità comunque pregiudizievole con la sola eccezione della annotazione del presente Accordo ai sensi del successivo art. 7 e delle eventuali servitù attualmente apparenti al Libro Fondiario. -----

ART. 5 – Destinazione urbanistica e modalità di utilizzo delle realtà cedute al Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan. -----

La superficie del comparto A – p.f. 81/1 in C.C. Vigo di Fassa/Vich – sarà destinata a zona F2 – Zone a verde pubblico – parco pubblico di progetto (art. 59 NdA), salvo diversa successiva necessità di rilevante interesse pubblico dell'Amministrazione nell'ambito delle zone da F1 ad F4 art. 57 NdA; -----

ART. 6 – Valutazione e sostenibilità accordo -----

Gli immobili ceduti al Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan e la costituzione della servitù pubblica di passo a piedi hanno un valore, così come da perizia asseverata, richiamata al precedente art. 3, di € 83.938,00 (ottantatremilanovecentotrentotto/00); -----

Il valore ceduto dal Comune di San Giovanni – Sèn Jan al privato in termini di credi-



Florian Giulio
SINDACO

Florian Giulio



Chiocchetti Dr. Luigi
Segretario Generale

to edilizio, ammonta ad € 82.705,00 (ottantaduemilasettecentocinque/00); -----

Ne consegue che il maggior valore acquisito dall'Amministrazione comunale ammonta ad € 1.233,00 (milleduecentotrentatre/00). -----

Le parti si danno reciprocamente atto che i valori definitivi posti alla base degli atti di trasferimento delle aree di cui al presente accordo saranno quelli risultanti a seguito della convalida da parte del Comune degli importi indicati nella perizia di stima prot. 4796 dd 14.05.2021, operata come indicato al precedente articolo 4, comma 1, lettera D; -----

Le parti si danno altresì reciprocamente atto che, in ogni caso, i privati rinunciano espressamente all'eventuale conguaglio ad essi spettante. -----

Nel caso di mancata convalida dei valori contenuti nella Perizia Asseverata di cui all'art. 4 comma 1 lettera D, ovvero di riscontro di nuovi valori determinanti svantaggio economico per l'Amministrazione, quest'ultima trasmetterà ai Soggetti proponenti l'esito di tale verifica mezzo raccomandata A/R o P.E.C. per i conseguenti adempimenti. -----

ART. 7 – Intavolazione. -----

Le parti tutte consentono l'annotazione tavolare del presente atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645-quater del Codice civile, a cura di me Ufficiale rogante. Ai fini della notifica del decreto in unico esemplare, le parti tutte eleggono domicilio presso la sede municipale di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan. -----

ART. 8 – Spese. -----

Il presente atto verrà registrato a cura del Comune con spese a carico del Sig. Mario Pollam. A carico del sig. proponente Mario Pollam rimangono le spese di redazione del presente Accordo, ivi comprese quelle attinenti all'elaborazione completa degli allegati di Variante al PRG, fino all'approvazione della Variante da parte della Giunta



IL SINDACO
Stefano Giannico

Verde



Segretario Generale
Chiocchetti Dr. Luigi

provinciale. Spese ed imposte per tutti gli atti, anche notarili, posti in essere in esecuzione del presente accordo saranno ripartiti a metà. -----

ART. 9 – Cessione volontaria gratuita di aree in p.f. 581 a fini viabilistici. ----

Vista la proposta originaria di cui all'Accordo Rep. N. 16 dd 12.06.2020 ed in particolare la lettera c) delle Premesse e l'art. 5 secondo periodo, tenuto conto dello stralcio disposto dalla Provincia in relazione alla p.f. 581 C.C. Vigo di Fassa – Vich di mq. catastali 1503, il Sig. Mario Pollam, proprietario della realtà in questione, s'impegna comunque, visto il rilevante interesse pubblico dell'iniziativa proposta ancorchè stralciata di fatto dall'Accordo aggiornato, a cedere gratuitamente le superfici in p.f. 581 necessarie alla realizzazione del by-pass viabilistico avente lo scopo di scaricare dal traffico l'attuale viabilità locale penetrante fino all'interno del nucleo storico di Costa, in modo da agevolare la realizzazione, peraltro già concepita dalle passate Amministrazioni negli anni 2013-2014, di una piazza fruibile dalla collettività; -----

La superficie da cedere, quantificata in circa 525 mq., sarà individuata da apposito Tipo di frazionamento in funzione delle livellette da determinare rigorosamente nella parte ovest della particella in modo da non parzializzare ulteriormente la parte residuale non oggetto di cessione. Il tipo di frazionamento ed ogni altro onere connesso alla cessione della quota parte di p.f. 581, saranno a carico dell'Amministrazione comunale. La stessa s'impegna a modificare la destinazione di zona di tale aliquota da area agricola di pregio a viabilità locale di progetto dando continuità a tale destinazione mediante collegamento tra la p.f. 2011/1 e la p.f. 2029 nell'ambito della Variante PRG 2021 già avviata. -----

E, richiesto, io Segretario generale Ufficiale rogante ho ricevuto questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su 9 (nove) pagine e 6 (sei)



Il Sindaco
Giovanni Pollam

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]
veduto da



Segretario Generale
Giacchetti Dr. Luigi

[Handwritten signature]

righe della decima, escluse le firme, dandone lettura alle parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà, rinunciando alla lettura degli atti sopra citati e richiamati, già noti e conosciuti per loro espressa dichiarazione, per cui a conferma lo sottoscrivono in mia presenza con me per ultimo alle ore 8 (otto) e minuti 50 (cinquanta) del giorno 21/10/2022 (ventuno ottobre duemilaventi-
due). _____

Per il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan: _____

Il Sindaco: (Giulio Florian)

Giulio Florian



Il sig. MARIO POLLAM in proprio e in qualità di Legale Rappresentante della
"Electro Pollam di Pollam Mario & C. S.n.c.":

Mario Pollam

Il Segretario generale/Ufficiale rogante: (dott. Luigi Chiocchetti)

Luigi Chiocchetti

