

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

COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN --- PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n. 45-----

CONVENZIONE INTEGRATIVA RELATIVA alla Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata “PL 5B Passo di Costalunga”, previsto dall’art. 9.4B delle NTA, per la Riqualificazione del comprensorio sciistico mediante la realizzazione di nuovi spazi ricettivi e di servizi per attività sciistica, riguardante la p.ed. 454 e le pp.ff. 1787/4, 1788/9, 1788/10, 2119/18 C.C. Vigo di Fassa (oggi p.ed. 980 e pp.ff. 1788/9 e 2119/18). (Articolo 49 comma 6 lettera “e” della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, art. 9.4B NdA PRG vigente). -----

L'anno **duemilaventisei** il giorno **diciannove** del mese di **agosto** 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. **Ivano Fontanari**, 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. **Giulio Florian**, [REDACTED], il quale interviene ed agisce al presente atto 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, codice fiscale 02485300228, in esecuzione della Deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 23 luglio 2026, esecutiva ai sensi di legge, che ha autorizzato la sottoscrizione della presente Convenzione; -----

2. **Florian EISATH**, [REDACTED]

[REDACTED], il quale interviene ed agisce al presente atto nella sua qualità di Amministratore unico e Legale rappresentante della Società **EISATH MARKETING & SPORT S.R.L.** con sede in Nova Ponente (BZ), frazione Ega, Località Staedtl n. 15/A, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bolzano 02959980216, autorizzato in forza del vigente statuto sociale, società proprietaria della p.ed. 980 C.C. Vigo di Fassa – Vich; -----

3. **Georg EISATH**, [REDACTED]

[REDACTED] il quale interviene ed agisce al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della Società **PRA DI TORI S.R.L.** con sede in Trento, Via Solteri n. 38, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Trento 02446400224, autorizzato in forza del vigente statuto sociale, società proprietaria della p.f. 1788/9 C.C. Vigo di Fassa – Vich. -----

----- **Premesso che:** -----

- a) in data 13 agosto 2021 è stata sottoscritta tra il Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan e la Società Sviluppo Passo Carezza S.R.L., all’epoca proprietaria dell’intero ambito di cui al piano di lottizzazione, costituito dalle p.ed. 454 e pp.ff. 1787/4, 1788/9, 1788/10, 2119/18 C.C. Vigo di Fassa – Vich, la convezione rep. n. 28, relativa al Piano Attuativo di iniziativa privata “PL 5B Passo di Costalunga”, previsto dall’art. 9.4B delle NdA per la riqualificazione del comprensorio sciistico mediante la realizzazione di nuovi spazi ricettivi e per attività sciistica; -----
- b) in data 03 settembre 2021 è stata sottoscritta tra le medesime parti, la convenzione per permesso di costruire convenzionato n. 347/AP ed è stato contestualmente

rilasciato il Permesso di Costruire convenzionato n. 50/2021, che ha autorizzato i lavori riguardanti il Piano di lottizzazione PL 5B Passo di Costalunga – Lotto “B” edificio alberghiero e Lotto “C” opere di urbanizzazione primaria – sulla p.ed. 454 e pp.ff. 1787/4, 1788/9, 1788/10 e 2119/18 in C.C. Vigo di Fassa; -----

c) in data 15 ottobre 2024, prot. n. 11171 e prot. n. 11212, venivano depositati dall’ing. Fulvio Santin, responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan, rispettivamente il VERBALE DI SOPRAL-LUOGO ed il CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE delle opere di urbanizzazione primaria previste in cessione al comune, così come previsto dagli artt. 3, 4, 6, 7 e 8 della Convenzione rep. n. 28 dd. 13.08.2021 e dagli artt. 4 e 7 della Convenzione rep. n. 347 dd. 03.09.2021; -----

d) la Giunta comunale, con Deliberazione n. 140 dd. 16.10.2024 ha approvato il Collaudo Tecnico Amministrativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria previste dalla Convenzione Rep. n. 347/AP dd. 03.09.2021 di cui al Permesso di costruire convenzionato nr. 50/2021, rilasciato il 03.09.2021 ai sensi dell’art. 11 della Convenzione Rep N. 28 dd. 13.08.2021 del Piano di Lottizzazione “PL 5B Passo di Costalunga”; -----

e) alla data odierna, a seguito delle modifiche intervenute, su iniziativa dei privati proprietari dei lotti, sia per quanto riguarda la configurazione mappale del comparto che per il trasferimento di proprietà di parte delle particelle coinvolte, la situazione risulta essere la seguente: la p.ed. 980 di mq 1573 (lotto “B”), eretta sulla superficie delle originarie p.ed. 454 e p.f. 1787/4, è di proprietà della società “Eisath Marketing & Sports S.R.L.” con sede in Nova Ponente, codice fiscale 02959980216, la p.f. 2119/18 di mq 123 (lotto “C”) risulta già ceduta all’Amministrazione comunale, mentre la p.f. 1788/9 di mq 1204 (lotto “A”), nella quale è stata

incorporata anche la superficie dell'estinta p.f. 1788/10, e di proprietà della società "Pra di Tori S.R.L." con sede in Trento, codice fiscale 02446400224; -----

f) gli attuali lottizzanti depositavano istanza di data 27.12.2024, pervenuta agli atti del Comune con il n. 00191/Prot. dd. 08.01.2025, corredata di tutta la documentazione tecnica necessaria, mediante la quale le società EISATH MARKETING & SPORTS S.R.L., proprietaria del lotto "B" (p.ed. 980), e PRA DI TORI S.R.L. proprietaria del lotto "A" (p.f. 1788/9), richiedevano l'approvazione della variante al Piano attuativo PL 5B Passo di Costalunga (variante non sostanziale al PRG ai sensi dell' art. 39 L.P. 15/20215 comma 2 lett. j), sommariamente consistente in: quanto al lotto "A" la modifica dell'indice di utilizzazione fondiaria [mq/mq] da 0,47, come previsto dal P.R.G. vigente ed adottato, a 0,62 come previsto dalla variante e quanto al lotto "B" la modifica della SUN massima insediabile [mq] da 800 a 1.200, dell'indice di utilizzazione fondiaria [mq/mq] da 0,47 a 0,62 e dell'altezza del fronte [ml] da 9,00 a 12,50 ed infine dell'altezza espressa in numero di piani da 3 a 5; -----

g) la Commissione per la Pianificazione territoriale e il Paesaggio (CPC) con Verbale di deliberazione n. 152/2024 dd 17.12.2024 concedeva l'autorizzazione paesaggistica della variante al lotto "B" del Piano di Lottizzazione PL 5B Passo di Costalunga; -----

h) la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 06.02.2025, punto 05, esaminava la pratica in oggetto esprimendo il proprio parere favorevole subordinato (Parere di Conformità n. 01/2025), con la conseguente trasmissione della stessa in Consiglio comunale per la relativa approvazione e la contestuale adozione preliminare della variante al PRG ai sensi rispettivamente degli artt. 49 c. 4 e 39 c. 2 LP 15/2015; -----

i) il subordine indicato dalla CEC consisteva nella richiesta integrativa della “*Planimetria con le distanze in funzione delle nuove altezze*”; -----

j) in data 11.05.2026 con prot. n. 5058 il Progettista depositava nuova planimetria di cui al precedente punto i) mediante la quale attestava, conformemente alla nuova norma sulle distanze, l'irrelevanza della sopraelevazione proposta in variante (altezza del fronte [ml] da 9,00 a 12,50), ammettendo la norma vigente nel caso specifico una distanza minima di 10,00 m tra i fabbricati e, conseguentemente, di 5,00 m dai confini con la proprietà delle pp. ff. 1788/2 e 1787/2;

k) il Consiglio comunale, con Deliberazione n. 25 dd. 23.07.2026, approvava la Variante al Piano Attuativo e contestualmente adottava in via preliminare la variante non sostanziale al PRG. -----

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

----- **CONVENZIONE** -----

ART. 1 – Premesse. -----

1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e ne costituiscono la motivazione fondamentale. I contenuti della presente Convenzione sono recepiti quale parte integrante e sostanziale della Variante al Piano di lottizzazione “PL 5B – Passo Costalunga”, approvato dalla Giunta comunale con Deliberazione n. 122 dd. 09 luglio 2021 ai sensi dell'art. 51 comma 4 della L.P. 15/5015. ---

ART. 2 – Individuazione delle aree oggetto di Convenzione. -----

Sono oggetto della presente Convenzione la **p. ed. 980** di mq 1573, eretta sulla superficie delle originarie p.ed. 454 e p.f. 1787/4, e **la p.f. 1788/9**, nella quale è stata incorporata anche la superficie dell'estinta p.f. 1788/10, beni tutti in C.C. Vigo di Fassa, così come perimetrate negli elaborati di piano ovvero nella cartografia del sistema insediativo del PRG vigente. L'area è regolamentata dalle norme d'attuazione

del PRG vigente all'art. 9.4B "Piano di lottizzazione di iniziativa privata PL 5B Passo di Costalunga". -----

ART. 3 – Elaborati della Variante. -----

La variante al Piano attuativo di iniziativa privata – piano di lottizzazione PL 5B Passo Costalunga, approvata dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 25 del 23 luglio 2026, esecutiva dall'8 agosto 2026, è costituita dai seguenti elaborati di progetto (elencati come in DCC n. 25/2026): -----

- 01 - Delibera n. 152/2024 dd. 17.12.2024 CPC Comun General de Fascia; -----
- 02 - Relazione tecnica; -----
- 03 - TAV. 01 Cartografia; -----
- 04 - TAV. 02 - PLANIMETRIA E SEZIONI stato autorizzato; -----
- 05 - TAV. 03 - PLANIMETRIA E SEZIONI stato di raffronto; -----
- 06 - TAV. 04 - PLANIMETRIA E SEZIONI stato di variante; -----
- 07 - TAV. 05 - PIANTE stato autorizzato; -----
- 08 - TAV. 06 - SEZIONI stato autorizzato; -----
- 09 - TAV. 07 - PROSPETTI stato autorizzato; -----
- 10 - TAV. 08 - PIANTE stato di raffronto; -----
- 11 - TAV. 09 - SEZIONI stato di raffronto; -----
- 12 - TAV. 10 - PROSPETTI stato di raffronto; -----
- 13 - TAV. 11 - PIANTE stato di variante; -----
- 14 - TAV. 12 - SEZIONI stato di variante; -----
- 15 - TAV. 13 - PROSPETTI stato di variante; -----
- 16 - TAV. 14 - CALCOLO SUN E DATI URBANISTICI; -----
- 17 – TAV.15 – PLANIMETRIA DISTANZE stato di variante; -----

acquisiti al protocollo comunale l'8 gennaio 2025 al n. 0191 ed integrati il

11.05.2026 con prot. n. 5058 (elab. n. 17). -----

ART. 4 – Contenuti della Variante al PL5B. -----

Sono oggetto di variante al Piano di lottizzazione PL 5B Passo di Costalunga, i seguenti parametri urbanistici: -----

a) quanto al Lotto A: -----

- l'indice di utilizzazione fondiaria [mq/mq] viene portato a 0,62 (modificando l'indice previsto dal P.R.G. pari a 0,47). Si precisa che tale modifica si riferisce al lotto edificatorio nella sua interezza, visto che l'edificio servizi per attività sciistica non prevede alcun incremento della SUN; -----

b) quanto al lotto B: -----

- la SUN massima insediabile [mq] viene portata a 1.200 (in luogo degli 800 previsti dal P.R.G.); -----

- l'indice di utilizzazione fondiaria [mq/mq] viene portato a 0,62 (modificando l'indice previsto dal P.R.G. pari a 0,47); -----

- l'altezza del fronte [ml] viene portata a 12,50 (in luogo dei 9,00 previsti dal PRG);

- l'altezza massima espressa in piani fuori terra [n°] vengono portati a 5 (in luogo dei 3 previsti dal PRG). -----

Tali modifiche sono necessarie per permettere la sopraelevazione dell'edificio con un nuovo piano, dove verranno realizzate nuove unità abitative (7 camere e 1 junior suite) oltre all'ampliamento della zona SPA e delle aree relax della struttura alberghiera ed alla sistemazione della corte esistente al piano terra. -----

ART. 5 – Termini temporali per la realizzazione delle opere di variante. -----

1. I lottizzanti si impegnano ad iniziare ed ultimare le opere di variante al piano attuativo entro la scadenza di validità del Piano attuativo originario. -----

2. Nell'arco di validità del Piano di lottizzazione dovranno essere completate le ope-

re di entrambi i lotti A e B. Il Piano Attuativo, così come previsto dall'attestazione prot. n. 08830/2021 rilasciata dal responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan, manterrà efficacia decennale a far data dal 27.07.2021 (esecutività della Deliberazione della Giunta comunale n. 122/2021 dd. 09.07.2021).-----

ART. 6 – Annotazione tavolare. -----

1. Le parti consentono l'annotazione tavolare del presente atto a cura del Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645-*quater* del codice civile. -----

2. 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. 7 – Spese, trascrizioni e aspetti fiscali. -----

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, ivi comprese le spese per la pubblicazione dell'Avviso di adozione preliminare della variante PRG su quotidiano locale, sono a carico esclusivo delle Ditte Lottizzanti. -

E, richiesto, io Segretario generale - Ufficiale rogante ho ricevuto questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su 8 (otto) pagine e nr. 8 (otto) righe della nona 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, in calce ed a margine di ogni pagina, con me per ultimo alle ore 10:15 del 19.08.2026 (diciannove agosto duemilaventesi). -----

I LOTTIZZANTI -----

(Florian EISATH per *EISATH MARKETING & SPORTS S.R.L.*)

(Georg EISATH per *PRA DI TORI S.R.L.*)

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

Il Sindaco (Giulio Florian)

Il Segretario generale/**Ufficiale rogante:** -----

(dott. Ivano Fontanari)