



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO:

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 ed infrastrutturale di un'area sita nella
frazione di Pera del Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan.**

Il progettista



San Giovanni di Fassa, novembre 2019

LARSECH ENGINEERING S.R.L.

38036 SÈN JAN, Strada de Pilat 14 - 38033 CAVALESE, via Marconi 1

Tel. 0462.763100 - P. Iva 01964840225 – mail: studio@larsech.com - pec: studio@pec.larsech.com

ing. Paolo Rizzi – ing. Thomas Amplatz – p.ind. Federico Chiocchetti – arch. Markus Dapra

SOMMARIO

1. DATI DI PROGETTO	3
2. PREMESSA.....	4
3. IL PROGETTO.....	4
4. L'ACCORDO	6
5. VALUTAZIONI ECONOMICHE	6
6. CONCLUSIONI	7
7. ALLEGATI: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	8
8. ALLEGATI : ESTRATTO TAVOLARE P.F. 19/7 C.C. PERA	11
9. ALLEGATI: COPIA CARTA D'IDENTITÀ DEL PROPONENTE L'ACCORDO	12

LARSECH ENGINEERING S.R.L.

38036 SÈN JAN, Strada de Pilat 14 - 38033 CAVALESE, via Marconi 1
Tel. 0462.763100 - P. Iva 01964840225 – mail: studio@larsech.com - pec: studio@pec.larsech.com
ing. Paolo Rizzi – ing. Thomas Amplatz – p.ind. Federico Chiocchetti – arch. Markus Daprà

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dati di progetto:

UBICAZIONE	p. fond. 19/7 in C.C. Pera p. ed. 566 in C.C. Pozza - Poza
LOCALITÀ	Loc. Pera. Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan Loc. Meida. Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan
PARTI INTERESSATE	Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan Piazza de Comun 1 – 38036 San Giovanni di Fassa - Sèn Jan Sig. Carpano Amedeo Strada de Meida 13 – 38036 San Giovanni di Fassa - Sèn Jan
PROGETTISTA	Soc. Larsech Engineering S.r.l. strada de Pilat 14 - 38036 Sèn Jan Tel. 0462.763100 - fax. 0462.763791

La presente relazione illustrativa è parte integrante dell'accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 25 della L. P. 15/2015 e ss. mm. ii. fra il Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan e il Sig. Carpano Amedeo.

PREMESSA

Il presente accordo urbanistico nasce dall'intenzione dell'Amministrazione Comunale di San Giovanni di Fassa di porre in essere e portare a termine una serie di opere per la riqualificazione degli spazi pubblici e della messa in sicurezza degli spazi limitrofi alla strada statale n. 48 delle Dolomiti in prossimità del centro abitato di Pera di Fassa, visti i problemi sorti recentemente lungo tale tratto di strada statale. Per attuare il completamento di tali opere l'amministrazione ha coinvolto i soggetti privati al fine di acquisire le aree necessarie, acquisizione che in parte potrà essere portata a termine grazie allo strumento urbanistico denominato "accordi tra soggetto pubblico e privati", ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 e ss. mm. ii..

Il sig. Carpano ha sin dall'inizio manifestato interesse concreto all'iniziativa del Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, proponendo la cessione all'amministrazione comunale di una realtà strategica per l'attuazione delle intenzioni dell'Amministrazione ovvero la cessione della p. fond. 19/7 in C.C. Pera; tale cessione a fronte del riconoscimento di una volumetria, sottoforma di credito edilizio, da utilizzarsi per la riqualificazione e/o ampliamento a destinazione residenza primaria della p. ed. 566, p. m. 2, in C.C. Pozza – Poza.

Una volta individuati gli obiettivi delle parti, le finalità dell'accordo sono state valutate durante vari incontri tenutisi in Comune da parte dell'amministrazione del Comune di San Giovanni di Fassa; agli incontri sono poi seguite lettere scritte.

IL PROGETTO

La p. fond. 19/7 in C.C. Pera, realtà oggetto dell'accordo, presenta una superficie catastale di 440 mq; urbanisticamente ricade per l'intero nella zonizzazione *Edifici e aree comprese nel perimetro degli insediamenti storici*, disciplinata dagli artt. 21 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, frazione Pozza di Fassa; la realtà risulta collocata in posizione cruciale nel centro dell'abitato di Pera, in

prossimità dell'incrocio tra l'asse stradale principale di *Strada Dolomites* e l'adiacente *Strada de Taboca*.

L'interesse da parte dell'Amministrazione è giustificato dalla posizione strategica del terreno di proprietà del sig. Carpano: l'acquisizione permetterà il completamento di una serie di opere di urbanizzazione che interessano l'asse stradale principale di Pera, quali ad esempio un tratto di marciapiede, una fermata dei mezzi pubblici e dei parcheggi pubblici.

Sono infatti attualmente in corso, in prossimità dell'area oggetto dell'accordo i lavori di *Messa in sicurezza della strada statale n.48 delle Dolomiti in prossimità dell'abitato di Pera di Fassa*: sono in fase di realizzazione nuovi tratti di marciapiede, attraversamenti pedonali e posa di dissuasori di velocità.

L'intenzione dell'amministrazione per la particella fondiaria in oggetto è la nuova destinazione di zona a " F4 – zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici", normata dall'art.40 delle NTA del piano regolatore vigente

A fronte della cessione della p. fond. 19/7 in C. C. Pera, l'accordo stipulato tra le parti prevede il riconoscimento di un credito edilizio di mc. 308, da utilizzarsi unicamente a fini di residenza primaria a favore della p. ed. 566 in C.C. Pozza – Poza, sempre di proprietà del Sig. Carpano.

L'immobile, per il quale è previsto l'utilizzo del credito edilizio ricade nella zona B1 – aree edificate sature, disciplinate dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, frazione Pozza di Fassa; l'immobile risulta collocato nella zona centrale dell'abitato di Pozza, tra Strada de Meida e Strada de col de Zecol, nelle immediate adiacenze del Municipio del Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan. Le intenzioni da trasferire in uno specifico progetto prevedono l'ampliamento con sopraelevazione del corpo secondario dell'immobile della p. ed. 566, in posizione più defilata rispetto a Strada de Meida. Più nel dettaglio, è prevista la sopraelevazione sul sedime esistente della p.m. 2, ai fini della realizzazione di un alloggio destinato a residenza primaria, con un'altezza massima non

superiore a 10,50 m, e comunque avente un'altezza al colmo del corpo in sopraelevazione uguale o inferiore all'altezza del colmo del corpo principale esistente. A titolo esemplificativo si rimanda agli allegati elaborati grafici, in cui viene riportato uno schema di massima della sopraelevazione.

L'ACCORDO

L'intenzione delle parti è giungere ad un accordo volto ad individuare un obiettivo strategico da perseguire coordinatamente: a tal fine, il Sig. Carpano Amedeo, in qualità di proprietario si impegna a trasferire gratuitamente al Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan l'intera p. fond. 19/7 in C.C. Pera. A propria volta, il Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, a fronte della cessione di quanto descritto sopra, si impegna a riconoscere al Sig. Carpano Amedeo un credito edilizio pari a mc 308, da utilizzare principalmente per l'ampliamento con destinazione a residenza primaria della p. ed. 566 in C.C. Pozza – Poza.

VALUTAZIONI ECONOMICHE

Lo stato attuale della p. fond. 19/7 in C.C. Pera oggetto di cessione presenta una superficie omogeneamente inserita nel perimetro degli Insediamenti storici. In base alle esigenze abitative del proponente e sulla base degli elaborati progettuali preliminari allegati all'accordo urbanistico (Allegato 01), il credito edilizio è stato quantificato in 308 mc.

Ad avvenuta attuazione del presente accordo l'Amministrazione ne avrà la piena proprietà, mentre il proponente acquisirà, a far data del rogito, un credito edilizio pari a 308mc.

La realtà acquisita dall'Amministrazione viene stimata ad un valore unitario pari a €. 250,00.= ovvero ad un importo complessivo ammontante ad €. 110.000,00.=.

Il valore unitario del credito edilizio viene desunto dal valore del terreno edificabile ad indice 1mc/1mq, valutato nel range 600/700€/mq: il diritto edificatorio viene valutato nella

metà del valore del terreno edificabile, nel caso dell'indice fondiario citato. Ne consegue un valore periziato della cubatura nel range 300/350€/mc.

Nel caso specifico, sulla scorta della propria personale esperienza circa la reale possibilità di utilizzo della parte di bene in questione, in relazione alla sua consistenza ed uso, il credito edilizio viene stimato, tenuto conto delle particolarità insite, ad un importo di 340,00 €/mc., ovvero un importo complessivo del credito edilizio ceduto dall'Amministrazione pari ad €. 104.720,00.=.

Ne discende una sostenibilità dell'accordo, con vantaggio da parte dell'Amministrazione, sia in termini economici che in termini di acquisizione di aree.

CONCLUSIONI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente relazione illustrativa si rimanda agli elaborati grafici di progetto allegati alla presente.

Il tecnico

arch. Markus Daprà



1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



P.fond 19/7 in C.C. Pera – vista da Strada Dolomites



P.fond 19/7 in C.C. Pera – vista da Strada de Taboca



P. ed. 566 in C.C. Pozza – Poza – vista da Strada de col de Zecol



P. ed. 566 in C.C. Pozza – Poza – vista da Strada de col de Zecol

LARSECH ENGINEERING S.R.L.

38036 SÈN JAN, Strada de Pilat 14 - 38033 CAVALESE, via Marconi 1
Tel. 0462.763100 - P. Iva 01964840225 – mail: studio@larsech.com - pec: studio@pec.larsech.com
ing. Paolo Rizzi – ing. Thomas Amplatz – p.ind. Federico Chiocchetti – arch. Markus Daprà



P. ed. 566 in C.C. Pozza – Poza – vista da Strada de Meida



P. ed. 566 in C.C. Pozza – Poza – vista dal Municipio

LARSECH ENGINEERING S.R.L.

38036 SÈN JAN, Strada de Pilat 14 - 38033 CAVALESE, via Marconi 1
Tel. 0462.763100 - P. Iva 01964840225 – mail: studio@larsech.com - pec: studio@pec.larsech.com
ing. Paolo Rizzi – ing. Thomas Amplatz – p.ind. Federico Chiochetti – arch. Markus Daprà



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 272 Pera

575 II

Apertura il 07/03/2003

DISTRETTO Cavalese

Piombi * Nessun piombo *****

Ultimo piombo evaso G.N. 411/2008

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 23/10/2018				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 19/7		Prato	5	440	0,34	0,23

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

Carpano Amedeo, CRPMDA60C26C372Y nato/nata il 26/03/1960 a Cavalese - quota 1/1

08/02/2008 - G.N. 411/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Certificato di eredità d.d. 23/01/2008

riguarda p.f. 19/7

C

*** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00



Cognome	CARPANO
Nome	AMEDEO
nato il	26/03/1960
(atto n. 50 I A CAVALESE P. S. TN)	
a	ITALIANA
Cittadinanza	POZZA DI FASSA (TN)
Residenza	STRADA DE MEIDA, 13
Via	
Stato civile	
Professione	MACELLAIO
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	1.70
Capelli	CASTANI
Occhi	CELESTI
Segni particolari	



Firma del titolare *Amedeo Carpano*
POZZA DI FASSA 20/08/2014

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO
ORDINE DEL SINDACO
IL FUNZIONARIO INCARICATO
Martin Bernard

diritto fisso € 5,16
diritti di segr. € 0,26
CARTA D'IDENTITÀ

COMUNE DI POZZA DI FASSA
PROVINCIA DI TRENTO

AC 2014

REPUBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
CARTA PROVINCIALE DEI SERVIZI

Codice Fiscale **CRPMDA60C26C372Y** Sesso **M**

Cognome **CARPANO**
Nome **AMEDEO**
Luogo di nascita **CAVALESE**
Provincia **TN**
Data di nascita **26/03/1960**

Data di scadenza **30/05/2022**

Dati sanitari regionali

PROVINCIA AUTONOMA