

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

--- COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN ---- n. di Rep. 21

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

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

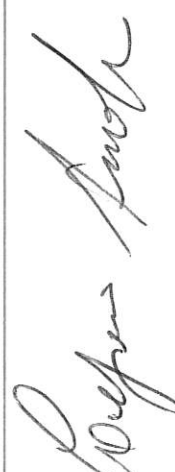
relativo alla riqualificazione urbana ed infrastrutturale di un'area sita nella
frazione di Pera interessante la p.f. 19/7 in C.C. Pera e la p.ed. 566 in C.C.
Pozza. Aggiornamento dell'Accordo rep. n. 13 dd 08.06.2020.-----

L'anno **duemilaventuno** il giorno **ventiquattro** del mese di **marzo** 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. e) 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 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;-----
2. Sig. **Amedeo CARPANO**, nato a Cavalese (Tn) il 26.03.1960, residente a San
Giovanni di Fassa - Sèn Jan, fraz. Pozza in strada de Meida 13, codice fiscale
CRPMDA60C26C372Y, in qualità di proprietario unico della p.f. 19/7 in C.C. di
Pera e della P.M. 2 della p.ed. 566 in C.C. di Pozza di Fassa/Poza;-----
comparenti della cui personale identità io Ufficiale rogante sono certo.-----


Il Segretario Generale
Chiocchetti Dr. Luigi


Giulio Florian
SINDACO
Florian Giulio



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 nel recente passato l'Amministrazione Comunale ha manifestato l'interesse di completare 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; -----

c) che con proposta scritta sub prot. 3844 del 20.04.2018 il sig. Carpano Amedeo aderiva alla lodevole iniziativa dell'Amministrazione e proponeva la cessione della p. fond. 19/7 in C. C. Pera a fronte del riconoscimento di una volumetria, quale credito edilizio da utilizzarsi per un ampliamento a destinazione residenziale (prima abitazione) della p. m. 2 in p. ed. 566 in C. C. Pozza – Poza; -----

d) che le parti hanno concordato che il valore unitario del credito edilizio, quantificato in 308 mc, in base alle esigenze abitative del richiedente ed in base agli elaborati di progetto preliminari allegati al presente accordo (Allegato 01), venga desunto dal valore del terreno edificabile ad indice 1mc/1mq, valutato nel range 600/700€/mq; nel caso specifico, il credito edilizio viene stimato, tenuto conto delle particolarità insite, ad un importo di 340,00.= €/mc;-----

e) che si sono tenuti vari incontri per approfondire e definire la proposta; -----

f) 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 un intervento di riqualificazione dell'intera area, di rilevante importanza per il Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan; -----

Il Segretario Generale
Chiochetti Dr. Luigi



Florian Giulio
SINDACO

Carpano Amedeo

g) che in data 08.06.2020 è stato sottoscritto tra le parti l'Accordo Urbanistico rep. n. 13, oggetto di aggiornamento; -----

h) che in data 30.07.2020 il Consiglio comunale mediante Deliberazione n. 31 ha adottato in via preliminare la variante al PRG determinata dal sopracitato Accordo;

i) che in data 15.12.2020 sub prot. n. 13951 è pervenuto PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE – Parere 45/20 pratica 2842, rilasciato dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio PAT in data 14.12.2020; -----

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

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

ART. 1 – Premesse -----

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) della 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. 19/7 C.C. Pera (comparto "A" pubblico) di proprietà del Sig. Carpano Amedeo, quota 1/1; -----

2) la P.M. 2 in p.ed. 566 in C.C. Pozza – Poza (comparto "B" privato) di proprietà del Sig. Carpano Amedeo, quota 1/1. -----

Il Segretario Generale
Chiochetti Dr. Luigi



SINDACO
Florian Giulio

Carpano Amedeo

ART. 3 – Oggetto dell'accordo. -----

Il Sig. Carpano Amedeo si impegna a: -----

1) cedere gratuitamente e completamente al Comune il comparto "A" pubblico costituito dalla p.f. 19/7 C.C. Pera di complessivi mq. catastali 440 - qualità prato, classe 5, R.D. €. 0,34, R.A. €. 0,23, come risultante al Libro Fondiario, libera 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 di quanto meglio descritto sopra, si impegna a: -----

1) riconoscere al Sig. Carpano Amedeo un credito edilizio da applicare al comparto "B" privato ed espresso in termini di CUBATURA fuori terra pari a mc. 308,00 **(trecentootto,00) ovvero nella corrispondente S.U.N. derivante dalla sopraelevazione su sedime ovvero, in base all'indice di utilizzazione fondiaria Uf, nella S.U.N. quantificabile in 95,48 mq**, da utilizzare esclusivamente quale ampliamento in sopraelevazione della P.M. 2 in p.ed. 566 C.C. Pozza, con destinazione residenziale ordinaria vincolata a **"Prima Abitazione"**, ricadente in zona omogenea "B1 – area residenziale satura" di cui all'art. 41.1 delle NdA del PRG Vigente;-----

2) ammettere una altezza massima al colmo della sopraelevata P.M. 2 in p.ed. 566 pari all'altezza del colmo del corpo principale esistente. -----

Tutto quanto sopra come contenuto negli elaborati digitali depositati con prot. n. 2804 dd 18.03.2021 facenti parte integrante del presente Accordo, e specificatamente:-----

a) A01_Allegato 01 - inquadramento generale.pdf;-----

b) A02_Perizia giurata p.f. 19_7.pdf;-----

Il Segretario Generale

Chiochetti Dr. Luigi



Florian Giulio

IL SINDACO

Florian Giulio

Carpano Amedeo

c) A03_Relazione tecnico - Illustrativa.pdf;-----

d) E01_Perizia asseverata credito edilizio.pdf; -----

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 aggiornato è sospensivamente condizionata:---

A. al recepimento dell'Accordo stesso, ai sensi dell'art. 25 comma 3 L.P. 15/2015, quale parte integrante della variante non sostanziale al PRG di cui all'art. 39 comma 2 lettera g) L.P. 15/2015, mediante adozione definitiva entro il termine del **14.04.2021** ovvero entro 120 (centoventi) giorni dalla ricezione del Parere 45/20 pratica 2842 del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, richiamato alla lettera i) delle premesse; -----

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. 13 dd 08.06.2020, 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 dell'area di cui al precedente art. 3 comma 1 (comparto pubblico "A"), entro il termine di 12 (dodici) mesi dall'approvazione della Variante al PRG da parte della Giunta provinciale, e comunque prima del deposito della richiesta di Permesso di costruire riguardante l'utilizzo del credito edilizio di cui all'art. 3 comma 2;-----

D) alla convalida da parte dell'Amministrazione comunale – con spese a carico del proponente Sig. Carpano Amedeo – dei valori indicati nelle Perizie Asseverate di stima di cui ai file in formato pdf "A02_Perizia giurata p.f. 19_7.pdf" e "E01_Perizia asseverata credito edilizio.pdf", entro il termine dell'adozione

Il Segretario Generale
Chiocchetti Dr. Luigi



IL SINDACO
Florian Giulio

Carpano Amedeo

definitiva della Variante al PRG, convalida che potrà avvenire mediante valutazione della congruità della stima stessa da parte del Servizio provinciale Gestioni Patrimoniali e Logistica su richiesta specifica del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. in sede di esame del presente accordo;-----

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

2) Per tutto il tempo in cui sarà pendente la condizione di cui al precedente comma 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) Il trasferimento di cui al precedente art. 3 comma 1 verrà convenuto 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 il relativo proprietario 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 costituente il comparto pubblico "A" – p.f. 19/7 in C.C. di Pera – sarà destinata a zona F4 – Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici (art 64 con rimando all'art. 62 NdA), salvo diversa successiva necessità di rilevante interesse pubblico dell'Amministrazione nell'ambito delle zone da F1 ad F3 art. 64 NdA. --

**Il Segretario Generale
Chiocchetti Dr. Luigi**



**IL SINDACO
Florian Giulio**

Propono Amedeo

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

Lo stato attuale dell'area oggetto di cessione presenta una superficie omogeneamente inserita nel perimetro degli Insediamenti Storici. Ad avvenuta attuazione del presente Accordo l'Amministrazione avrà la piena proprietà della p.f. 19/7 in C.C. Pera, mentre il proponente acquisirà, a far data del rogito, un credito edilizio pari a 308,00 mc. da utilizzare con le modalità descritte all'art. 3, commi 2 e 3. La realtà acquisita dall'Amministrazione viene stimata ad un valore unitario pari a € 250,00 (duecentocinquanta/00) ovvero ad un importo complessivo ammontante ad € 110.000,00 (centodiecimila/00). Il confronto con le recenti operazioni fornisce un valore della volumetria unitaria pari a € 340,00 (trecentoquaranta/00) ovvero un importo complessivo del credito edilizio ceduto dall'Amministrazione pari ad € 104.720,00 (centoquattromilasettecentoventi/00). Il tutto come da perizie asseverate richiamate nel presente accordo. Ne consegue che il maggior valore acquisito dall'amministrazione comunale ammonta a € 5.280,00 (cinquemiladuecentootanta/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 nelle perizie di stima "A02_Perizia giurata p.f. 19_7.pdf" e "E01_Perizia asseverata credito edilizio.pdf", operata come indicato al precedente articolo 4, comma 1, lettera D). -

Le parti si danno altresì reciprocamente atto che, in ogni caso, il privato rinuncia espressamente all'eventuale conguaglio ad esso spettante anche a seguito della revisione degli importi della perizia operata come indicato al precedente articolo 4, comma 1, lettera D). -----

Nel caso di mancata convalida dei valori contenuti nelle Perizie Asseverate di cui

Il Segretario Generale
Chiocchetti Dr. Luigi



IL SINDACO
Florian Giulio

Paolo Anichini

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 – Spese. -----

Il presente atto verrà registrato a cura del Comune con spese a carico del sig. Amedeo Carpano. Sono altresì a carico del signor Amedeo Carpano 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 provinciale. Spese ed imposte per tutti gli atti, anche notarili, posti in essere in esecuzione del presente Accordo saranno ripartiti a metà tra le parti. --

E, richiesto, io Segretario generale - Ufficiale rogante ho ricevuto questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su 7 (sette) pagine e 19 (diciannove) righe della ottava, 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 16 (sedici) e minuti 00 (zero) del 24.03.2021 (ventiquattro marzo duemilaventuno). -----

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

Il Sindaco: (Giulio Florian)

Giulio Florian

(Amedeo Carpano)

Amedeo Carpano

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

dott. Luigi Chiocchetti

[Firma]

