**REPUBBLICA ITALIANA**

**COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN**

**Rep. n° 8**

**ACCORDO URBANISTICO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

**(Articolo 25 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15)**

**RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E FUNZIONALE DEL NUOVO PARCHEGGIO PLURIPIANO DI TESTATA ATTUALMENTE PARCHEGGIO A SERVIZIO DELLA FUNIVIA DEL CIAMPEDIE**

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **due** del mese di **aprile** presso la sede Municipale di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, avanti a me dott. Luigi Chiocchetti, Segretario comunale, rogante il presente atto ai sensi di legge, sono presenti i signori: ------

1) **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 Piaza de Comun n. 1 – Pozza di Fassa, codice fiscale 02485300228; ----------

2) **arch. Alessandro Tamion**, nato a Vigo di Fassa il giorno 28 febbraio 1959 e residente a San Giovanni di Fassa in strada de Piz n. 10/A – Vigo di Fassa, codice fiscale TMNLSN59B28L893P; ----------

3) **Bruno Tamion**, nato a Vigo di Fassa il 07 ottobre 1952 e residente a San Giovanni di Fassa in Strada Murada n. 2 – Vigo di Fassa, codice fiscale TMNBRN52R07L893Y; ----------

4) **Ivano Tamion**, nato a Vigo di Fassa il 09 settembre 1948 e residente a San Giovanni di Fassa in strada de Solar n. 21 – Vigo di Fassa, codice fiscale TMNVNI48P09L893A; ----------

in qualità di comproprietari delle p.ed. 933 (PT 285 di Mq. 2.405) e p.f. 297/2 (P.T.

285 di Mq. 94) C.C. Vigo di Fassa; ----------

**PREMESSO CHE:**

- Il Comune di Vigo di Fassa, con deliberazione del Consiglio comunale n° 37 di data 26.11.2013, ha approvato le linee di indirizzo e le strategie ed gli obiettivi per le varianti al piano regolatore comunale, con lo scopo di orientare la pianificazione urbanistica mediante l'individuazione degli obiettivi strategici da perseguire, delle opere pubbliche che si intendono realizzare, e delle future azioni da promuovere ed attuare, individuando per alcuni contesti urbani delle specifiche vocazioni iscrivibili in una visione di sviluppo complessiva. In questo contesto sono state individuate delle aree destinate al consolidamento delle funzioni collettive e al rafforzamento delle connessioni urbane (CU), delle aree destinate al completamento dei servizi e delle infrastrutture pubbliche (CP), delle aree destinate al consolidamento del tessuto insediativo (IN) e delle aree destinate alla riqualificazione urbanistica (RU). Le aree destinate alle funzioni collettive e al rafforzamento delle connessioni urbane (CU) sono di norma collocate a margine dell'insediamento storico o tra esso e le aree interessate all'espansione urbanistica recente. Questa posizione interna alla struttura urbana o a cerniera tra parti dell'insediamento contraddistinte da caratteri urbanistici differenti conferisce a tali aree un ruolo importante nella definizione di spazi di interesse collettivo. Le aree individuate potranno essere destinate alla realizzazione di spazi verdi, aree a parcheggio interrato integrate con funzioni commerciali o al servizio del comparto turistico alberghiero. A tali aree prioritariamente è assegnato il compito di costruire e rafforzare la "città pubblica"; ----------

- il Comune di Vigo di Fassa, con deliberazione n° 62 del 28 dicembre 2017, ha approvato l'Atto di Indirizzo per Variante al Piano Regolatore Generale 2017 (art. 39 comma 2 LP 15/2015); ----------

- appurato che la specificità di ciascuna delle aree individuate, in riferimento alla sua collocazione rispetto all'insediamento urbano e rispetto al sistema delle viabilità e alla permanenza di caratteri storici e morfologici, è ampiamente descritta nel documento citato, che si intende qui per richiamato, e che tale documento motiva ampiamente l'interesse pubblico nella riqualificazione dell'area; ----------

- ribadendo la volontà dell'Amministrazione di dare attuazione a quanto previsto nel documento di indirizzo citato in riferimento alla necessità di riqualificare i percorsi pedonali di collegamento tra le aree a parcheggio previste nel PRG e l'area di partenza della funivia; ----------

- appurato che la necessità di individuare nuove superfici da destinare a parcheggio di testata (esterno all'area centrale dell'abitato) per incrementare la dotazione di parcheggi pubblici è una assoluta priorità per l'Amministrazione; ----------

**VISTE:**

le disposizioni dell'art. 25 - *Accordi urbanistici* - della L.P. 4 agosto 2015, n° 15, che consentono ai comuni di concludere accordi con soggetti privati per recepire nel piano regolatore generale proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, senza pregiudizio dei diritti dei terzi; ----------

**RICHIAMATA**

e considerata parte integrante e sostanziale del presente atto la scheda A relativa all'ambito di compensazione urbanistica CU.01, redatta dai professionisti incaricati della revisione del P.R.G., che individua il credito edilizio generato dalla cessione da parte dei soggetti privati delle aree e dei beni descritti così come le modalità di attuazione della compensazione urbanistica nei seguenti ambiti urbani: ----------

- **Ambito 1**: I parcheggi comprendono le p.ed. 933 e p.f. 297/2 (PT 285 mq 2010) --

scheda che, firmata dai comparenti e da me ufficiale rogante, si allega al presente

atto sotto la lettera "A"; ----------

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. 4 agosto 2015, n° 15, e con la procedura di cui all'art. 43 della L.R. 4 gennaio 1993, n°1. Esso deve essere ratificato dal Consiglio Comunale contestualmente alla prima adozione della Variante 2017 al P.R.G. I contenuti dell'accordo sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla relativa conferma in sede di approvazione definitiva. ----------

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

Sono oggetto del presente accordo le p.ed. 933 e p.f. 297/2 in C.C. Vigo di Fassa, nella consistenza risultante dalla scheda "Ambito di compensazione urbanistica TP09", come sopra allegata sub "A". ----------

**ART. 3 – Oggetto dell'accordo.**

I signori Alessandro Tamion, Bruno Tamion e Ivano Tamion si impegnano a trasferire gratuitamente al Comune di San Giovanni di Fassa, senza oneri per quest'ultimo: -

In C.C. Vigo di Fassa – P.T. 285

- Parte della p.ed. 933 (novecentotrentatré) di complessivi mq 1916 (millenovecentosedici); ----------

- La p.f. 297/2 (duecentonovantasette/2) di complessivi mq 94. ----------

A propria volta, il Comune di San Giovanni di Fassa si impegna: ----------

- a variare la destinazione urbanistica dell'attuale area a parcheggio al fine di consen-

tire l'inserimento di attività commerciali e di residenza aree B2 secondo le modalità e consistenza descritte nella tabella A e qui richiamata: mc 2.270 residenziale-commerciale di cui mc 600 per alloggi per il tempo libero e vacanze; ----------

- a restituire il soprassuolo di parte della p.ed. 933 per una superficie di circa mq 1.310 (comparto B) al termine dei lavori di costruzione del garage interrato. Per soprassuolo si intende il nuovo piano di spiccato generato dall'ultimo solaio e che dovrà essere di massima corrispondente alla quota altimetrica della Strada Rezia. ---------

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

1) Il possesso della p.ed. 933 e p.f. 297/2 e pertanto la gestione del parcheggio a pagamento rimarrà in capo ai fratelli Ivan, Bruno e Alessandro Tamion sino all'effettivo inizio dei lavori del parcheggio d'uso pubblico di progetto e per tale possesso nulla e nessun costo o rimborso o risarcimento potrà essere richiesto dalla pubblica amministrazione. ----------

2) Sino all'effettivo inizio dei lavori di cui al punto 1), i fratelli Tamion potranno disporre a titolo gratuito l'uso della p.f. 392/1 sulla quale insiste l'attuale accesso al parcheggio a pagamento, subordinatamente all'attuazione di quanto previsto dalla Convenzione di perequazione Rep. n. 1 di data 6 marzo 2018, registrata a Cavalese il 16.3.2018 al n. 511 Serie 1T. ----------

3) La superficie restituita ai fratelli Tamion dovrà essere dotata di sottoservizi (acque bianche, acque nere, acqua potabile ed energia elettrica) a cura e spese dell'amministrazione e per i quali nessun costo potrà essere addebitato ai fratelli Tamion e lo standard parcheggi inerenti alla volumetria fuori terra derivante dai crediti edilizi maturati dalla perequazione si intende soddisfatto a titolo gratuito nel parcheggio interrato d'uso pubblico di progetto. ----------

4) La volumetria urbanistica prevista in B1 sulla p.ed. 933 e p.f. 3/3, posta a lato della

p.ed. 933, potrà essere sfruttata sulla superficie restituita e rimanente ai fratelli Tamion. ----------

5) L'efficacia della presente convenzione è sospensivamente condizionata ed ognuno dei seguenti termini è considerato essenziale da entrambe le parti: ----------

- alla ratifica della stessa da parte del Consiglio Comunale entro il 31/12/2018, ai sensi dell'art. 43 comma 5 della L.R. 4 gennaio 1993, n°1; ----------

- all'approvazione in prima adozione di una Variante Urbanistica del P.R.G. di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan che recepisca i contenuti del presente accordo e dell'allegata scheda entro il 31/12/2018; ----------

- all'approvazione definitiva di una Variante Urbanistica del P.R.G. di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan che recepisca il contenuto del presente accordo e dell'allegata scheda entro 18 mesi dal parere della CUP; ----------

- alla definitiva approvazione – in esecuzione della Variante sopra citata – di un piano di lottizzazione idoneo alla realizzazione di quanto previsto dal presente accordo e dall'allegata scheda, entro il termine di due anni dalla definitiva approvazione della variante da parte della Giunta Provinciale di Trento. ----------

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

7) Per tutto il tempo in cui sarà pendente la condizione di cui al precedente punto 5), i privati si impegnano ad astenersi da ogni e qualsiasi atto dispositivo relativamente ai fondi oggetto della presente convenzione nonché da ogni altro comportamento incompatibile con il rispetto degli impegni assunti nel presente accordo, ed a collaborare con il Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan facendo quanto necessario od utile ai fini della sollecita realizzazione della condizione suddetta. ----------

8) I trasferimenti di cui al precedente art. 3 verranno convenuti a corpo e non a misu-

ra, 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 della presente convenzione ai sensi del successivo art. 6 e delle servitù attualmente apparenti al Libro Fondiario. La permuta di cui al precedente art. 3 verrà convenuta alla pari, senza previsione di alcun conguaglio. ----------

**ART. 5 – Destinazione urbanistica e modalità di utilizzo delle p.ed. 933 e p.f. 297/2 oggetto di trasferimento in proprietà al Comune di San Giovanni di Fassa**

La superficie delle p.ed. 933 e p.f. 297/2 trasferita in proprietà al Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan sarà destinata a parcheggio pubblico o ad altra attività di interesse pubblico, in coerenza con quanto previsto al precedente articolo 3. --------

**ART. 6 – 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. 7 – Spese.**

Il presente atto verrà registrato a cura e spese del Comune. ----------

Spese ed imposte per tutti gli atti, anche notarili, posti in essere in esecuzione del presente accordo saranno a carico delle parti in parti uguali. ----------

I comparenti dispensano me ufficiale rogante dalla lettura di ogni allegato, di cui dichiarano di aver già preso conoscenza. ----------

Il presente accordo, scritto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su n° sette facciate intere e righe una dell'ottava, escluse le firme, è stato da me letto

ai comparenti, che lo sottoscrivono con me Segretario rogante. ----------

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

Il Sindaco: (Giulio Florian) – firmato digitalmente

(arch. Alessandro Tamion):

(Bruno Tamion):

(Ivano Tamion):

Il Segretario comunale / Ufficiale rogante: ----------

(dott. Luigi Chiocchetti) – firmato digitalmente

ALLEGATO "A" AL CONTRATTO REP n. 8 dd. 2.4.2019



# SCHEDA A

**AMBITO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA TP.09**

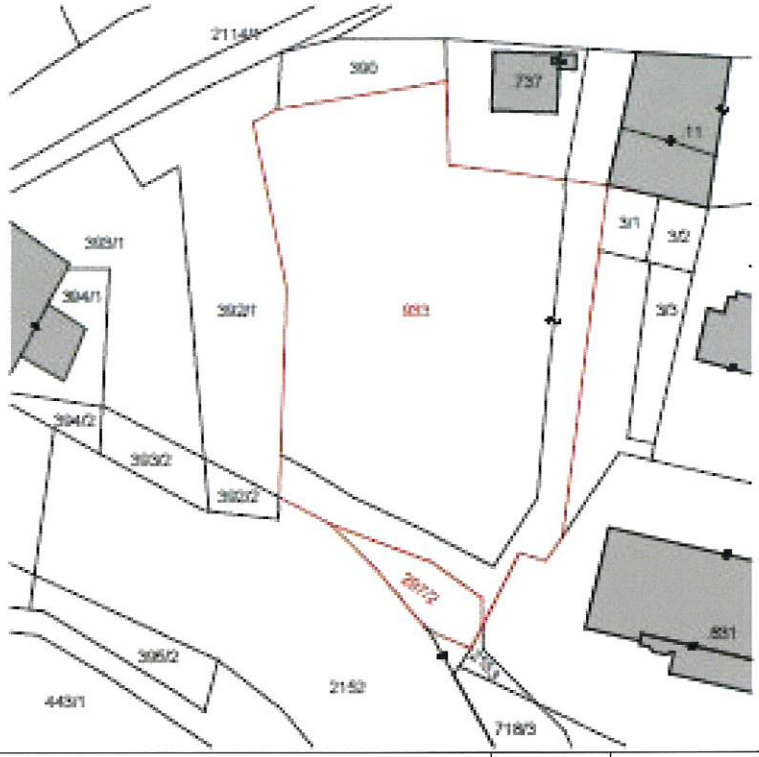
**CONSOLIDAMENTO DELLE FUNZIONI COLLETTIVE E RAFFORZAMENTO DELLE CONNESSIONI URBANE DELL'AMBITO URBANO CU 01 POSTO IN TESTATA ALL'INGRESSO OVEST DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI VIGO DI FASSA**

L'ambito di Consolidamento delle funzioni urbane TP.09 coinvolge il seguente comparto:

Individua un'area di proprietà privata individuata catastalmente con parte della p.ed. 933 e con la p.f. 297/2 C.C. Vigo di Fassa. Si tratta di un'area accorpata (di mq. 2010 mappali) attualmente con destinazione a parcheggio.

Prg vigente - Parcheggi pubblici – Art. 52Bis delle NTA

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**



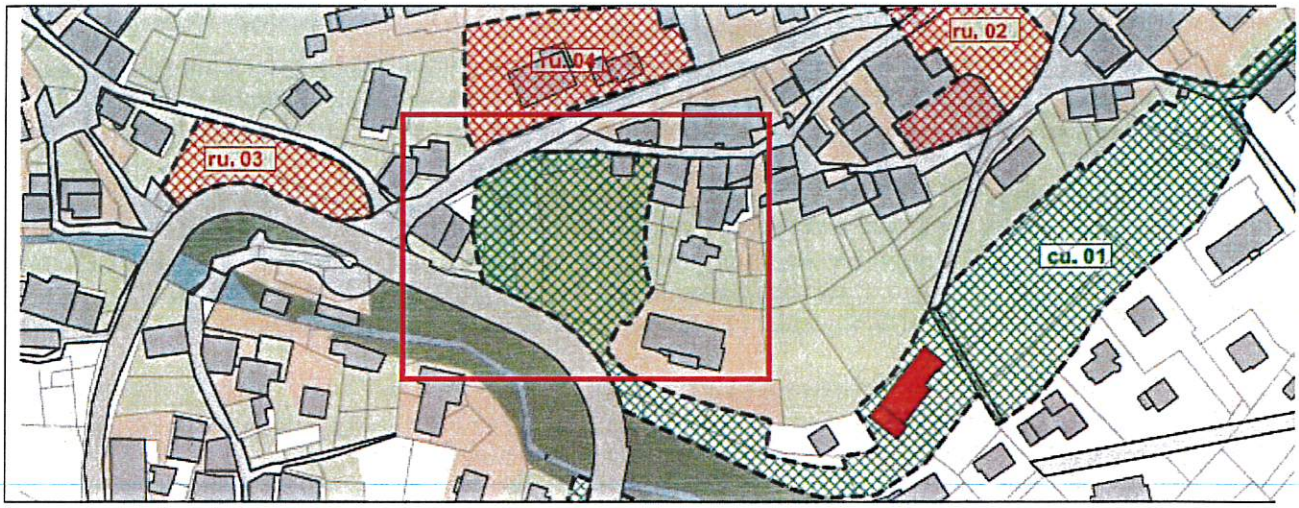

| *Particelle* | *Superficie* | *PT* | *Proprietà* |
|---|---|---|---|
| P.ed. 933 | Parte della p.ed. 933 Mq. 1916 mappali | 285 | Tamion Alessandro<br>Tamion Bruno<br>Tamion Ivano |
| P.f. 297/2 | Mq. 94 catastali | 285 | Tamion Alessandro<br>Tamion Bruno<br>Tamion Ivano |
| | Tot Mq. 2010 mappali/catastali | | |

Ortofoto

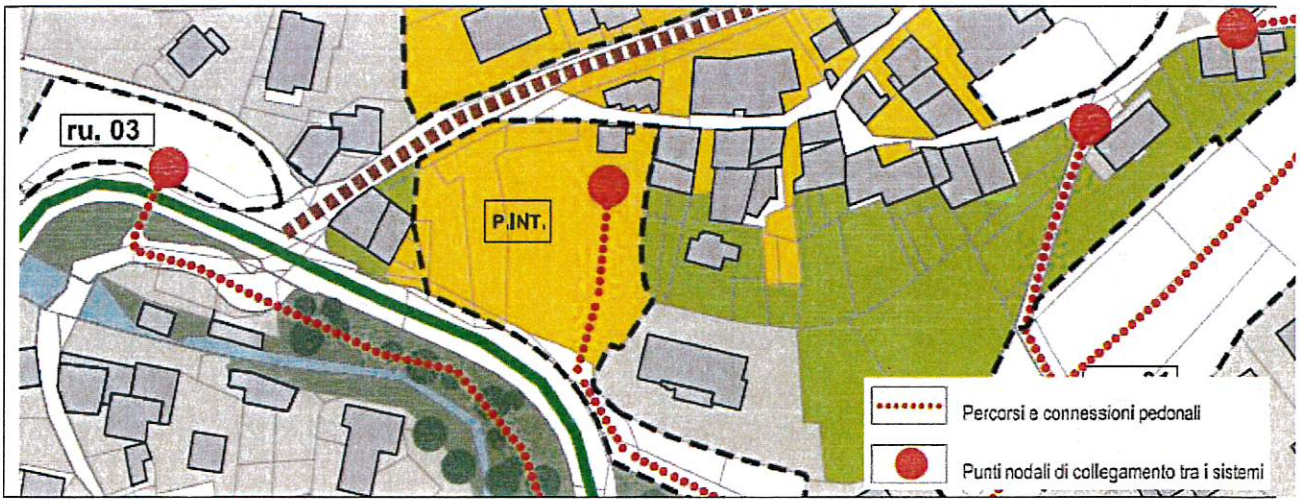
**DOCUMENTO DI INDIRIZZO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Nel documento di indirizzo della pianificazione urbanistica nella tavola relativa all' Analisi della struttura insediativa ed individuazione degli ambiti di trasformazione individua il Comparto come **consolidamento delle funzioni urbane.**

*Le aree definite in questo comparto sono di norma collocate a margine dell'insediamento storico o tra esso e le aree interessate dall'espansione urbanistica recente, questo conferisce alle aree un importante ruolo nella definizione di spazi di interesse collettivo. Le aree individuate possono essere destinate alla realizzazione di spazi verdi o pavimentati, aree a parcheggio interrato integrate con funzioni commerciali o di servizio al comparto ricettivo alberghiero.*




Nella Tavola relativa alle relazioni Urbane si evidenzia l'importanza ed il ruolo della viabilità per il collegamento pedonale con il sistema dei parcheggi di attestamento.



## DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE NEL PRG IN VIGORE

| COMPARTO |
| --- |
| Prg vigente - Parcheggi pubblici – Art. 62 delle NTA |

**Art. 62 F5 Parcheggi pubblici**

1. Nelle aree indicate come parcheggi pubblici è consentita esclusivamente la realizzazione di strutture destinate alla sosta degli autoveicoli. La progettazione di questi spazi deve essere finalizzata alla qualificazione dell'immagine urbana, tramite un'accurata scelta degli arredi ed un'attenta collocazione di alberature. Per le aree di sosta poste in territorio aperto o ai margini dei centri abitati si dovranno prevedere particolari dispositivi quali le dune, movimenti terra, alberature ecc. al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico degli interventi.
2. In queste aree devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a 3.20 m e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.
3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati a livelli diversi da quello del suolo sia in interrato che fuori terra.
4. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche su iniziativa privata e destinati anche ad uso privato, con il vincolo della pertinenzialità, previa stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il privato. La convenzione dovrà individuare la ripartizione degli oneri derivanti dalla realizzazione dell'opera e dalla sua gestione, nonché le modalità e i criteri di fruizione dei settori del parcheggio riservati all'uso pubblico. La progettazione dell'intervento deve essere estesa all'intera area indicata in cartografia.
5. Per le aree a parcheggio in fregio alla S.S 241 l'accesso ed il recesso dalle singole zone di parcheggio dovrà derivare da un unico punto o da strade locali o accessi già esistenti. Le modalità di realizzazione degli accessi dovranno essere concordate con il Servizio Gestione strade della PAT.

**CONTENUTI DELL'ACCORDO**

L'accordo urbanistico prevede:

**DA PARTE DEI SOGGETTI PRIVATI:**

1. La cessione gratuita al comune di Vigo di Fassa di parte della p.ed. 933 e della p.f. 297/2 in PT 285 di proprietà di Alessandro Tamion, Bruno Tamion e Ivano Tamion;

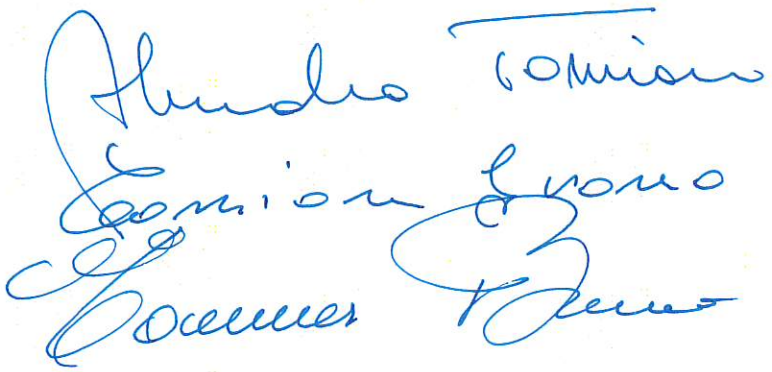
**DA PARTE DEL COMUNE DI VIGO:**

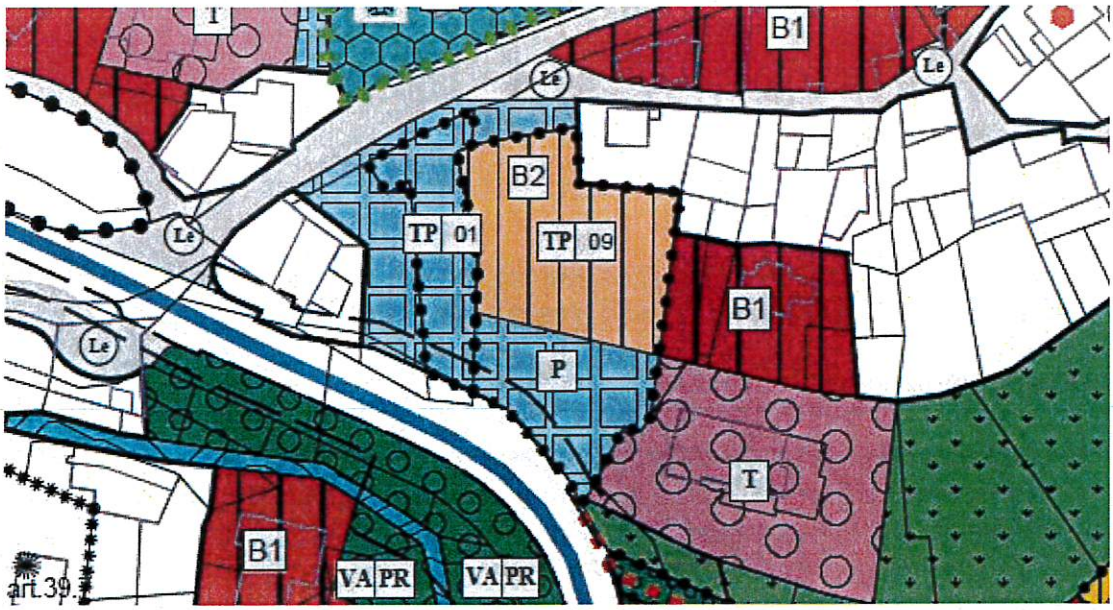
1. La redazione di una Variante al PRG di Vigo di Fassa per il comparto B attualmente classificato come area Art. 52 F5 Parcheggi pubblici per l'individuazione di un'area B2 residenziale di completamento (Art. 43) in quanto nelle Aree ad uso prevalentemente residenziale (Art. 40) *al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali,purché non rumorosi o inquinanti, ed in genere a tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona*.

2. L'ambito B sarà assoggettato a Piano attuativo TP09 per il quale saranno previsti i seguenti interventi:
   - Mc. 2270 con destinazione Commerciale/Residenziale, di cui Mc. 600 per la residenza per il tempo libero e le vacanze;
   - La possibilità di trasferire la volumetria edificabile, in zona prevalentemente residenziale B1 a indice 1mc/mq, già esistente di parte della p.ed. 933 per mq 168 e della p.f. 3/3 per mq 88.

3. La modifica integrazione dell'art. 43 delle Nta al fine di ammettere la realizzazione di aree commerciali e residenziali;

4. La modifica della destinazione urbanistica di parte della p.ed. 933 da parcheggio pubblico a area commerciale e residenziale con vincolo di parcheggio interrato per l'ambito individuato in planimetria 1.






Planimetria 1– Individuazione della nuova area a parcheggio pubblico (art.62 delle NdA) e spazi pubblici (art.61 delle NdA). Zona B2 fuori terra – Area residenziale di completamento (art.43 delle NdA) per la collocazione dei crediti edilizi assegnati al TP09) da realizzarsi solo dopo la costruzione del garage interrato.

MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE URBANISTICA

Alle p.ed. 933 e p.f. 297/2 viene assegnato un indice edificatorio convenzionale pari a 0,60 in base alla Tavola CLASSIFICAZIONE DEI SUOLI del progetto di DISPOSIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA quindi superficie 2.010 x 0,60 = mc 1.206

Un ulteriore credito edilizio va riconoscuiuto alla p.ed. 933, per la presenza di una infrastruttura esistente a parcheggio. L'indennizzo per il parcheggio ad uso pubblico viene così determinato:
Valore € 5.000ª posto auto x 76 posti auto totale € 380.000
Considerando il valore del terreno pari a € 1.000 al mq si determinano
Valore € 380.000 / € 1.000 al mq totale 380 mq lordi commerciali
Credito edilizio mq lordi commerciali 380 x ml 2.80 (altezza media di un piano) mc 1.064

**Il credito edilizio complessivo maturato è pertanto pari a 2.270 mc.**

Tamion Alessandro _____

Tamion Bruno _____

Tamion Ivano _____

SINDACO
~~COMMISSARIO~~ Comune di Sen Jan _____