



----- REPUBBLICA ITALIANA -----
--- COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN ----- n. di rep. 13
--- 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.-----

L'anno **duemilaventi** il giorno **otto** del mese di **giugno** 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 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;-----

Il Segretario Generale
Chiocchetti Dr. Luigi



Il SINDACO
Florian Giulio



della cui personale identità 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 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 – Pozza;
- d) che le parti hanno concordato che la valutazione del credito edilizio prenda spunto dalla classificazione dei suoli, desunta dalle linee di indirizzo approvate dal Consiglio comunale con deliberazione n. 37 di data 26.11.2013 dell'ex comune di Vigo di Fassa, ora San Giovanni di Fassa - Sèn Jan. La lettura della specifica cartografia permette di ricavare, per l'Ambito Centro Storico, una classificazione con indice perequativo pari a 0,75 mc/mq. Tale indice viene prudenzialmente ridotto a 0,70 nel caso di specie, riduzione a favore dell'Amministrazione Comunale; -----
- e) che si sono tenuti vari incontri per approfondire e definire la proposta; -----



Il Segretario Generale
Chiocchetti Dr. Imigi

IL SINDACO

Florian Giulio Puleo



Carpano Amedeo

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; -----

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;-----

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

**Il Segretario Generale
Chiocchetti Dr. Luigi**



Carpano Amedeo

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: -----

- 2) 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**, da utilizzare esclusivamente quale ampliamento in sopraelevazione della P.M. 2 in p.ed. 566 C.C. Pozza, con destinazione residenziale vincolata a **"Prima Abitazione"**, ricadente in zona omogenea "B1 - area residenziale satura" di cui all'art. 41.1 delle NdA del PRG Vigente; ----
- 3) ammettere una altezza massima della sopraelevata P.M. 2 in p.ed. 566 di 10,50 m., in deroga alla massima altezza di Zona (9,00 m.). -----

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

- a) n. 1 Relazione Illustrativa - prot. 14739 dd 23.12.2019; -----
- b) n. 1 Tavola grafica "Inquadramento generale - prot. 14553 dd 19.12.2019; ----
- c) n. 1 "Perizia Giurata" di stima dei valori - prot. 14739 dd 23.12.2019, e relativa integrazione prot. 14929 dd 30.12.2019; -----

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: -----



Il Segretario Generale
Chiochetti Dr. Luigi



IL SINDACO

Carpano Amedeo



- A. al recepimento dell'Accordo stesso, 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 del presente accordo; -----
- B. all'adozione definitiva della Variante al PRG da parte del Consiglio Comunale, entro 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione del presente accordo, 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 nella Perizia Asseverata di stima di cui al prot. 14739 del 23.12.2019 come integrata con prot. 14929 dd 30.12.2019, entro il termine dell'adozione 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. -



Il Segretario Comunale
Claudio D'Amico

Carpano Amedeo

- 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; ----

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



**Il Segretario Generale
Chiocchetti Dr. Luigi**



**IL SINDACO
Fiorini Giulio**

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 perizia asseverata richiamata 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 nella perizia di stima prot. 14739 del 23.12.2019 come integrata con prot. 14929 dd 30.12.2019, 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 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. -----



Il Segretario Generale
Chiochetti Dr. Luigi

IL SINDACO
Florian Giulio



Raymond Anselmi

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 e spese del Comune. Sono 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 14 (quattordici) e minuti 30 (trenta) del 08/06/2020 (otto giugno duemilaventini). -----

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

Il Sindaco: (Giulio Florian)

Il sig. Amedeo Carpano

Il Segretario generale/Ufficiale rogante:

dott. Luigi Chiocchetti

