

----- REPUBBLICA ITALIANA -----  
---- COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA - SÈN JAN -----rep. N. 17-----  
---ACCORDO URBANISTICO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ---  
----- ai sensi dell'art. 25 della L. P. 15/2015 e ss. mm. ii. -----  
**relativo alla realizzazione di PARCHEGGIO PUBBLICO sulle pp.ffa. 1339/1,  
1340/1, 1340/2, 1341, 1342, contestuale cessione di porzione della p.f. 2171/2  
comunale e cambio della destinazione di zona in pp.ffa. 999, 1000, 1001, 1072 e  
2171/2 in C.C. Pera a fini abitativi primari.** -----

L'anno **duemilaventi** il giorno **ventisei** 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. **Mario DALLAPOZZA**, nato a Pozza di Fassa il 10.07.1952 e residente a  
San Giovanni di Fassa – Sen Jan (TN) in strada de Gardecia 4 – frazione di Pozza,  
codice fiscale DLLMRA52L10G950S, in qualità di proprietario delle pp.ffa. 1339/1,  
1340/1, 1340/2, 1341 e 1342 in C.C. Pera; -----

3. Sig.ra **Elisa CINCELLI**, nata a Bolzano il 22.07.1989 e residente a San Giovanni di Fassa – Sen Jan (TN) in strada de Ronch 6 int. 1 – frazione di Pera, codice fiscale CNCLSE89L62A952U in qualità di comproprietaria, per la quota di ½, delle pp.ff. 999, 1000, 1001 e 1072 C.C. Pera; -----

4. Sig. **Gabriele DALLAPOZZA**, nato a Bolzano il 16.02.1978 e residente a San Giovanni di Fassa – Sen Jan (TN) in strada de Ronch 6 int. 1 – frazione di Pera, codice fiscale DLLGRL78B16A952P in qualità di comproprietario, per la quota di ½, delle pp.ff. 999, 1000, 1001 e 1072 C.C. Pera;-----

parti delle cui identità personali 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 l'Amministrazione Comunale, in coerenza con le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente ed adottato, ha posto tra i propri obiettivi: -----

- il rafforzamento del sistema degli spazi, delle attrezzature e dei servizi a supporto dei residenti dell'abitato di Muncion, frazione del Comune di San Giovanni di Fassa; -----

- il miglioramento delle capacità turistico ricettive nonché ricreative (verde pubblico) a servizio dell'abitato di Muncion, frazione del Comune di San Giovanni di Fassa; -----

- la creazione di un parcheggio di attestazione posto all'inizio della strada comunale che conduce al Rifugio Gardecia (vietata al transito ai non autorizzati);

- il miglioramento della viabilità (rotatoria) nel punto di innesto tra la strada Provinciale e quella comunale; -----

c) che è volontà del signor Dallapozza Mario, proprietario esclusivo delle p.p.ff. 1339/1, 1340/1, 1340/2, 1341, 1342 di addivenire ad una soluzione condivisa con l'Amministrazione comunale che, fatto salvo il potenziamento del sistema dei servizi pubblici, definisca per le aree in oggetto una disciplina urbanistica coerente con lo stato dei luoghi e con i vincoli imposti dal PRG e dal PUP vigenti; -----

d) che il PRG vigente prevede tra gli obiettivi la necessità di “definire le nuove dotazioni di servizi di pubblico interesse” costituiti, per l'ambito in oggetto da un'area a Verde di rispetto o tutelato (F3 – verde pubblico, parzialmente Area agricola di Pregio); -----

e) che il PRG adottato (Variante Spazi Aperti – Delibera n. 1 dd 21.01.2020 di adozione definitiva) prevede per lo stesso ambito la destinazione a Parcheggio Pubblico, in luogo del Verde pubblico, confermando l'Area Agricola di Pregio per la rimanente parte; -----

f) che l'interesse dell'amministrazione comunale è volto a garantire ulteriori funzionalità all'area rispetto alle previsioni urbanistiche ovvero di realizzare su tale compendio una zona che ricomprenda una rotatoria, un parcheggio pubblico e un'area a Verde pubblico; -----

g) che l'istanza presentata dal signor **Mario DALLAPOZZA** risulta coerente con le disposizioni e le linee strategiche del PRG vigente ed adottato; -----

h) che la stessa non contrasta con le tutele imposte dal PGUAP “Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche”; -----

i) che le disposizioni dell'art. 25 - Accordi urbanistici - della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e ss. mm. 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; -----

j) che l'ambito complessivo di intervento interessa il COMPARTO perequativo pubblico "**A – PARCHEGGIO MUNCION**" costituito dalle proprietà private individuate catastalmente dalle pp. ff. 1339/1, 1340/1, 1340/2, 1341 e 1342 in C.C. Pera, e il COMPARTO perequativo privato "**B – RONCH**" costituito dalle proprietà private individuate catastalmente dalle pp. ff. 999, 1000, 1001 e 1072 C.C. Pera; -----

k) che il COMPARTO perequativo privato "**B – RONCH**" include al suo interno quota parte della p.f. 2171/2 C.C. Pera (Beni Demaniali, qualità Strada, 316 mq. catastali complessivi) di proprietà del Comune di San Giovanni di Fassa - Sen 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) L.P. 15/2015. I contenuti dell'accordo sono pertanto recepiti con il provvedimento di adozione preliminare 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) il COMPARTO perequativo pubblico "**A**" – "**PARCHEGGIO MUNCION**"

costituito dalle proprietà private individuate catastalmente dalle pp.ff. 1339/1, 1340/1, 1340/2, 1341 e 1342 in C.C. Pera, di proprietà del Sig. **Mario DALLAPOZZA**; -----

2) il COMPARTO perequativo privato “**B**” – “**RONCH**” costituito dalle **proprietà private**, individuate catastalmente dalle pp.ff. 999, 1000, 1001 e 1072 C.C. Pera, di proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$ , della Sig.ra **Elisa CINCELLI** e, per la quota di  $\frac{1}{2}$ , del Sig. **Gabriele DALLAPOZZA**, e dalla **proprietà pubblica** – quota parte della p.f. 2171/2 C.C. Pera (Beni Demaniali, qualità Strada, 316 mq. catastali complessivi) – di proprietà del Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, come individuata negli schemi grafici raffiguranti i limiti dell’ambito perequativo contenuti nella Relazione Illustrativa richiamata al successivo art. 3.-----

#### **ART. 3 – Oggetto dell’accordo.** -----

I soggetti proponenti, Sig. **Mario DALLAPOZZA**, in qualità di proprietario esclusivo delle pp.ff. 1339/1, 1340/1, 1340/2, 1341 e 1342 in C.C. Pera, la Sig.ra **Elisa CINCELLI** ed il Sig. **Gabriele DALLAPOZZA** in qualità di comproprietari, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ , delle pp.ff. 999, 1000, 1001 e 1072 C.C. Pera, si impegnano, per la parte di propria competenza, a: -----

1) cedere gratuitamente e completamente al Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan il comparto “**A**” – “**PARCHEGGIO MUNCION**” costituito dalle pp.ff. 1339/1, 1340/1, 1340/2, 1341 e 1342 in C.C. Pera, entro il termine fissato al successivo art. 4; -----

2) redigere la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle nuove sistemazioni delle aree di cui al punto precedente, condivisa con l’Amministrazione comunale e con il supporto del Servizio tecnico comunale competente, contenente le previsioni di progetto della nuova rotatoria, il parcheggio pubblico, e l’area a

Verde pubblico. Si intendono compresi ogni altro onere e prestazione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, rilievi strumentali, frazionamenti, Relazioni geologiche-geotecniche, P.S.C., Direzione Lavori, Collaudo, e quanto altro necessario al fine di pervenire all'appaltabilità dell'opera pubblica e alla relativa cantierizzazione ai sensi della normativa vigente in materia di Lavori Pubblici.

A propria volta, il Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan, a fronte delle cessioni e delle prestazioni tecniche come meglio descritte sopra, si impegna a: -----

3) cedere 85 mq. catastali della originaria p.f. 2171/2 comunale (Beni Demaniali) di complessivi mq. 316, corrispondenti alla neoformata p.f. 2171/7 come risultante dal Tipo di frazionamento n. 206/2020 approvato dal Servizio Catasto in data 12.06.2020, e da aggregare alle pp.ffa. 999, 1000, 1001 e 1072 C.C. Pera per la formazione del comparto privato “**B**” – “**RONCH**”, come rappresentato nelle planimetrie allegate alla Relazione illustrativa richiamata dopo il punto n. 5); -----

4) modificare la destinazione urbanistica delle pp.ffa. del comparto “**B**” da zona A Insediamenti storici, per una superficie catastale di 370,82 mq., e da zona “F1” per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, per una superficie catastale di 871,65 mq., a **destinazione residenziale C1** - zone di espansione e di completamento di cui all'art. 43.1 delle NdA armonizzate del PRG vigente per soddisfare l'esigenza abitativa primaria dei soggetti proprietari; -----

5) modificare, per coerenza interna, la destinazione urbanistica di mq. catastali 211,59 della p.f. 999 da “F1” ad “E2” area agricola del PUP – art. 52bis NdA armonizzate. -----

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

- n. 1 Relazione Illustrativa – prot. 3406 dd 06.04.2020;-----

- n. 1 Proposta di Accordo Urbanistico – prot. 3406 dd 06.04.2020;-----
  - n. 1 Computo metrico estimativo dei lavori (*esclusi quelli relativi al verde pubblico*) – prot. 3406 dd 06.04.2020; -----
  - n. 1 “Perizia Asseverata” di stima – prot. 3899 dd 17.04.2020;-----
  - n. 1 Tipo di Frazionamento n. 206/2020 approvato dal Servizio Catasto in data 12.06.2020; -----
  - n. 5 estratti tavolari acquisiti d’ufficio in data 25 giugno 2020; -----
- atti 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: -----

**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.** al deposito di adeguato Tipo di frazionamento relativamente al comparto pubblico (comparto “A” per inserimento rotatoria, parcheggio pubblico e verde pubblico). Il Tipo di frazionamento relativo al comparto “A” dovrà essere approvato dal Servizio Catasto PAT ed acquisito dal Comune prima del Collaudo tecnico-amministrativo dell’opera pubblica; -----

**C.** 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;-----

**D.** alla cessione delle aree di cui al precedente art. 3 punto 1) e punto 3), entro il

termine di 12 (dodici) mesi dall'approvazione della Variante al PRG da parte della Giunta provinciale, e comunque prima del deposito di istanza di Permesso di costruire per la realizzazione della Prima Abitazione sulle pp.ff. del comparto privato "B"; -----

E. al deposito, presso il Servizio tecnico competente, del Progetto esecutivo dell'opera pubblica "PARCHEGGIO MUNCION – ROTATORIA – PARCO PUBBLICO" entro il termine di 36 (trentasei) mesi dall'approvazione della Variante al PRG da parte della Giunta provinciale; -----

F. alla convalida da parte dell'Amministrazione comunale – con spese a carico dei soggetti proponenti Signori **Mario DALLAPOZZA, Elisa CINCELLI e Gabriele DALLAPOZZA** – dei valori indicati nella Perizia Asseverata di stima di cui al prot. 3899 del 17.04.2020 sopra citata, 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. -----

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. I trasferimenti di cui al precedente art. 3 verranno convenuti 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 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 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 del comparto pubblico “A” costituita dalle pp. ff. 1339/1, 1340/1, 1340/2, 1341 e 1342 in C.C. Pera sarà destinata a: -----

- zona F3 – Verde di rispetto o tutelato art. 64.3 NdA per la parte attinente al Parco pubblico, -----
- zona F5 – Parcheggi pubblici art. 62 NdA, -----
- zone destinate alla Viabilità art. 65.1 NdA per il manufatto della rotatoria, salvo diversa successiva necessità di rilevante interesse pubblico dell’Amministrazione nell’ambito delle zone da F1 ad F4 art. 64 NdA; -----

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

Gli immobili ceduti al Comune di San Giovanni di Fassa – Sèn Jan dai soggetti proponenti (comparto “A”) e le prestazioni dovute ed elencate all’art. 3 punto 2), in base ai valori della Perizia di stima asseverata sopracitata, ammontano ad € 240.461,43 (duecentoquarantamilaquattrocentosessantunovirgolaquarantatre); -----  
il valore di quanto ceduto dal Comune di San Giovanni – Sèn Jan ai privati proponenti in termini di aree (85 mq della neoformata p.f. 2171/7 C.C. Pera) e in termini di potenziale edificatorio acquisito mediante il cambio di destinazione di zona del comparto privato “B”, in base ai valori della Perizia di stima asseverata

sopracitata, ammonta ad € 212.285,91 (duecentododicimiladuecentoottantacinque-  
virgolanovantuno). -----

Ne consegue che il maggior valore acquisito dall'Amministrazione comunale risulta  
pari ad € 28.175,52 (ventottomilacentosettantacinquevirgolacinquantadue). -----

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 asseverata prot. 3899 del 17.04.2020, operata come indicato al precedente  
articolo 4, comma 1, lettera F. -----

Le parti si danno altresì reciprocamente atto che, in ogni caso, i privati proponenti  
rinunciano espressamente all'eventuale conguaglio ad essi spettante anche a seguito  
della revisione degli importi della Perizia di stima operata come indicato al  
precedente articolo 4, comma 1, lettera F. -----

Nel caso di mancata convalida dei valori contenuti nella Perizia di stima asseverata  
di cui all'art. 4 comma 1 lettera F, ovvero di riscontro di nuovi valori determinanti  
svantaggio economico per l'Amministrazione comunale, quest'ultima trasmetterà ai  
Soggetti proponenti l'esito di tale verifica a mezzo raccomandata A/R o P.E.C. per  
i conseguenti adempimenti. -----

#### **ART. 7 – 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. 8 – Spese.** -----

Il presente atto verrà registrato a cura e spese del Comune. Sono a carico dei Signori

proponenti **Mario DALLAPOZZA, Elisa CINCELLI e Gabriele DALLAPOZZA** 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 10 (dici) pagine e 14 (quattordici) righe dell'undicesima, 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 12 (dodici) e minuti 30 (trenta) del 26/06/2020 (ventisei giugno duemilaventini). -----

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

Il Sindaco: **Giulio FLORIAN**

Il Sig. **Mario DALLAPOZZA:**

La Sig.ra **Elisa CINCELLI:**

Il Sig. **Gabriele DALLAPOZZA:**

Il Segretario generale/Ufficiale rogante:

dott. **Luigi Chiocchetti**