REPUBBLICA ITALIANA----------COMUNE DI VIGO DI FASSA **Rep. n° 294**

ACCORDO DI PROGRAMMA TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Art. 30 della L.P. 4 marzo 2008 n° 1

RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E FUNZIONALE DELL'AMBITO URBANO POSTO A MONTE DEL MUNICIPIO DI VIGO DI FASSA ATTUALMENTE DESTINATO A PARCHEGGIO A SERVIZIO DELLA FUNIVIA DEL CIAMPEDIE.

L'anno duemilaquattordici il giorno ventidue del mese di ottobre presso la sede Municipale di Vigo di Fassa, in Strada Rezia n° 12, avanti a me dott. Antonio Belmonte, Segretario comunale rogante il presente atto ai sensi di legge sono presenti: ----------

- ✓ dott. LORENZ FRANCO, nato Cavalese (TN) il 29.01.1967 e residente a Vigo di Fassa Strada Veia, 16, in qualità di Sindaco pro tempore e legale rappresentante del COMUNE DI VIGO DI FASSA, con sede Vigo di Fassa, Strada Rezia n° 12, codice fiscale 82002730222; ----------
- ✓ Signora POLLAM MARIA ELISABETTA, nata a Bolzano il giorno 03 luglio 1965 e residente in Vigo di Fassa, strada de Ciuciaa n° 1, Codice fiscale PLLMLS65L43A952O; ----------
- ✓ Signor POLLAM ROLANDO, nato a Cavalese (TN) il 25.05.1957, residente a Vigo di Fassa in strada Roma n° 17, codice fiscale PLLRND57E25C372T della cui identità personale, qualifica e poteri io ufficiale rogante sono certo, fra i quali,

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 insediativo (IN) e delle aree destinate alla la riqualificazione urbanistica, quali l'area per la porta di accesso di Vigo (PA) ed il passo Carezza (RP); ----------

- la specificità di ciascuna delle aree individuate, in riferimento alla sua collocazione rispetto all'insediamento urbano e rispetto al sistema delle viabilità, all'interferenza rispetto ai principali quadri paesaggistici che si intendono tutelale o alla permanenza di caratteri storici e morfologici, è ampiamente descritta nei documenti citati, che si intendono qui per richiamati; ----------

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 37 di data 26.11.2013 il Comune di Vigo di Fassa, approvando il Documento di indirizzo per l'applicazione della Perequazione Urbanistica, ha anche definito le modalità mediante le quali intende dare attuazione alle previsioni urbanistiche contenute nel documento di indirizzo, affidandosi principalmente agli strumenti della compensazione e della perequazione urbanistica ed agli accordi con i privati proprietari delle aree, al fine di acquisire, senza oneri finanziari per l'amministrazione, le aree necessarie alla realizzazione delle opere e delle attrezzature pubbliche; ----------

VISTE:

le disposizioni dell'art. 30 - *Accordi tra soggetti pubblici e privati* - della L.P. 4 marzo 2008, n° 1, che consentono ai comuni di concludere accordi con soggetti privati per recepire nel piano regolatore generale proposte di progetti e iniziative di rilevante in-

teresse pubblico, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. ----------

RICHIAMATA

e considerata parte integrante e sostanziale del presente atto la scheda relativa all'ambito di perequazione e compensazione urbanistica n° 1, redatta dai professionisti incaricati della revisione del P.R.G., archh. Luca Eccheli e Andrea Miniucchi, che individua il credito edilizio e le modalità di attuazione della perequazione negli ambiti urbani costituiti dalle p.f. 294/2, p.f. 295/1, p.f. 392/1 e p.f. 745/2, individuate nel documento di indirizzo come ambiti ricompresi nelle aree RU 01 - IN 01 - CU 01, che, firmata dai comparenti e da me ufficiale rogante si allega al presente atto sotto la lettera "A";

PREMESSO INOLTRE:

- che i signori POLLAM MARIA ELISABETTA e POLLAM ROLANDO sono gli unici legittimi eredi di ANES VIOLA, nata a Vigo di Fassa il giorno 25 agosto 1924, deceduta a Cavalese in data 12.01.2014, in vita residente a Vigo di Fassa; ----------
- che pertanto gli stessi sono gli unici proprietari delle pp.ff. 294/2, 295/1 e 392/1, di cui in prosieguo, tavolarmente intestati alla defunta ANES VIOLA;

e 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. 30 della L.P. 4 marzo 2008, n° 1, 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 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 pp.ff. 294/2, 295/1, 392/1 e 745/2 in C.C. Vigo di Fassa, nella consistenza risultante dalla scheda n° 01 "Ambito di perequazione e compensazione urbanistica", come sopra allegata sub "A". ----------

Considerato il particolare interesse pubblico alla sollecita realizzazione dell'operazione prevista dalla medesima scheda, il piano attuativo per il recepimento dei contenuti del presente accordo verrà predisposto per iniziativa del Comune di Vigo e sarà suddiviso in due comparti, uno dei quali conterrà esclusivamente le opere di interesse pubblico e sarà realizzabile anche separatamente dal comparto contenente le opere private. Il tipo di frazionamento necessario al trasferimento delle aree al Comune di Vigo di Fassa sarà predisposto a cura e spese del Comune medesimo.

ART. 3 – Oggetto dell'accordo.

I signori POLLAM MARIA ELISABETTA e POLLAM ROLANDO, quali eredi della defunta ANES VIOLA, ciascuno per i propri rispettivi diritti e così insieme per l'intero, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1351 e 2932 c.c., promettono di trasferire a titolo di permuta al Comune di Vigo di Fassa, che allo stesso titolo promette di acquistare: ----------

C.C. Vigo di Fassa – P.T. 835 II

- mq 1617 (milleseicentodiciassette) complessivi da staccarsi dalle pp.ff. 294/2 (duecentonovantaquattro/due) e 295/1 (duecentonovantacinque/uno), come meglio individuati in colore grigio nella scheda come sopra allegata sub "A"; ----------

C.C. Vigo di Fassa – P.T. 455 II – per l'intero

➢ p.f. 392/1 (trecentonovantadue/uno) di mq. 574 (cinquecentosettantaquattro); ----------

come meglio risulta dal Libro Fondiario. ----------

A propria volta, il Comune di Vigo di Fassa ----------

a) promette di trasferire a pari titolo di permuta ai signori POLLAM MARIA ELISABETTA e POLLAM ROLANDO , che allo stesso titolo promettono acquistare: ----------

C.C. Vigo di Fassa – P.T. 17 II

➢ mq. 2700 (duemilasettecento) da staccarsi dalla, p.f. 745/2 (settecentoquarantacinque/due), come meglio individuati in colore rosso nella scheda come sopra allegata sub "A"; ----------

b) si impegna a riconoscere ai signori POLLAM MARIA ELISABETTA e POLLAM ROLANDO un credito edilizio di mc. 1.320 (milletrecentoventi), da utilizzarsi unicamente a fini residenziali ordinari ai sensi dell'art. 57 della Legge Urbanistica Provinciale, sull'area di cui alla precedente lettera a), con le modalità previste dalla scheda allegata sub "A". ----------

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

1) L'efficacia della presente convenzione è sospensivamente condizionata:

- alla ratifica della stessa da parte del Consiglio Comunale entro 30 (trenta) giorni da oggi 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 Vigo di Fassa che recepisca i contenuti del presente accordo e dell'allegata scheda entro 30 (trenta) giorni da oggi; ----------
- all'approvazione definitiva di una Variante Urbanistica del P.R.G. di Vigo

di Fassa che recepisca i contenuto del presente accordo e dell'allegata scheda entro un anno da oggi; ----------

- 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 tre anni da oggi; ----------

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

3) Per tutto il tempo in cui sarà pendente la condizione di cui al precedente punto 1), 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 Vigo di Fassa facendo quanto necessario od utile ai fini della sollecita realizzazione della condizione suddetta. ----------

4) 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 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 pp.ff. 294/2, 295/1 oggetto di trasferimento in proprietà al Comune di Vigo di Fassa

La superficie delle pp.ff. 294/2 e 295/1 trasferita in proprietà al Comune di Vigo di Fassa sarà destinata a servizi, attività ed edifici di interesse pubblico. In particolare, anche fine di tutelare l'affidamento della proprietà confinante, il Comune si atterrà, nella predisposizione del relativo comparto del piano attuativo redigendo in esecuzione della presente convenzione, ai seguenti vincoli: ----------

a) l'edificazione di un unico edificio pubblico, nel rispetto di una distanza minima di ml. 10 (dieci) dal confine di proprietà, così come risultante dalla relativa planimetria nella scheda allegata; ----------

b) la sistemazione a verde pubblico/spazio pubblico dell'area inedificata a ridosso della proprietà privata confinante; ----------

c) ogni edificanda opera non supererà in altezza il livello dell'attuale colmo della copertura del Municipio (p.ed. 1 C.C. Vigo di Fassa). ----------

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 Vigo di Fassa. ----------

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 in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me ufficiale rogante su otto pagine di un foglio, è stato da me letto ai comparenti che con me lo sottoscrivono essendo le ore quindici e minuti trenta. ----------

Il Sindaco: ~~Lorenz~~ dott. Franco

Pollam Maria Elisabetta Pollam Rolando

Pollam M. Elisabetta Pollam Roland

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Antonio Belmonte

COMUNE VIGO DI FASSA Prov. di Trento

Registrato Ufficio Entrate Cavalese

Tramite piatta forma informatica SISTER

in data 20.11.2014 Serie 1T al Numero 1209

AMBITI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA	
SCHEDA n. 01	RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DELL'AMBITO DENOMINATO URBANO POSTO A MONTE DEL MUNICIPIO DI VIGO DI FASSA DESTINATO A PARCHEGGIO A SERVIZIO DELLA FUNIVIA DEL CIMPEDIE

CONTESTUALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI:

Descrizione:
L'ambito di perequazione coinvolge:

1) Le aree di proprietà privata individuate catastalmente da parte delle pp.f.. 294/2 e 295/1 poste a monte del Municipio.

Si tratta di un'area destinata dal PRG vigente a spazio pubblico e attualmente utilizzata come parcheggio a servizio degli impianti di risalita del Ciampedie. L'area, grazie alla sua collocazione centrale e alla sua prossimità con le principali funzioni di interesse collettivo dell'abitato di Vigo, riveste un importante ruolo per la ridefinizione funzionale del tessuto insediativo. La particolare vocazione di tale area è ampiamente descritta nel documento di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale, all'interno del quale viene classificata come ambito di riqualificazione urbana. In un'ottica di riqualificazione dello spazio pubblico risulta, pertanto, prioritaria la sua acquisizione da parte dell'amministrazione comunale.
Il tema della riqualificazione dell'area centrale di Vigo prevede anche il coinvolgimento delle seguenti realtà

2) L'area di proprietà privata individuata catastalmente con la p.f. 392/1 collocata a confine del parcheggio di attestamento a margine della nuova tangenziale.

Si tratta di un'area destinata dal PRG vigente a spazio pubblico e attualmente utilizzata come ambito di pertinenza degli edifici esistenti. L'area, come evidenziato nel documento di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale, grazie alla sua collocazione centrale assume un ruolo strategico nella definizione dei possibili collegamenti tra il centro abitato, il parcheggio e gli impianti di risalita.

3) L'area di proprietà pubblica individuata catastalmente con la p.f. 745/2 collocata all'interno dell'ambito di nuova espansione residenziale posto a valle del centro storico.

Come evidenziato nel documento preliminare tale aree assume un ruolo fondamentale per l'assorbimento di una quota di edificabilità derivante dal fabbisogno abitativo stimato dal dimensionamento residenziale.

Pollam M. Elisabetta Pollam Rolando

AMBITI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA	SCHEDA n.01

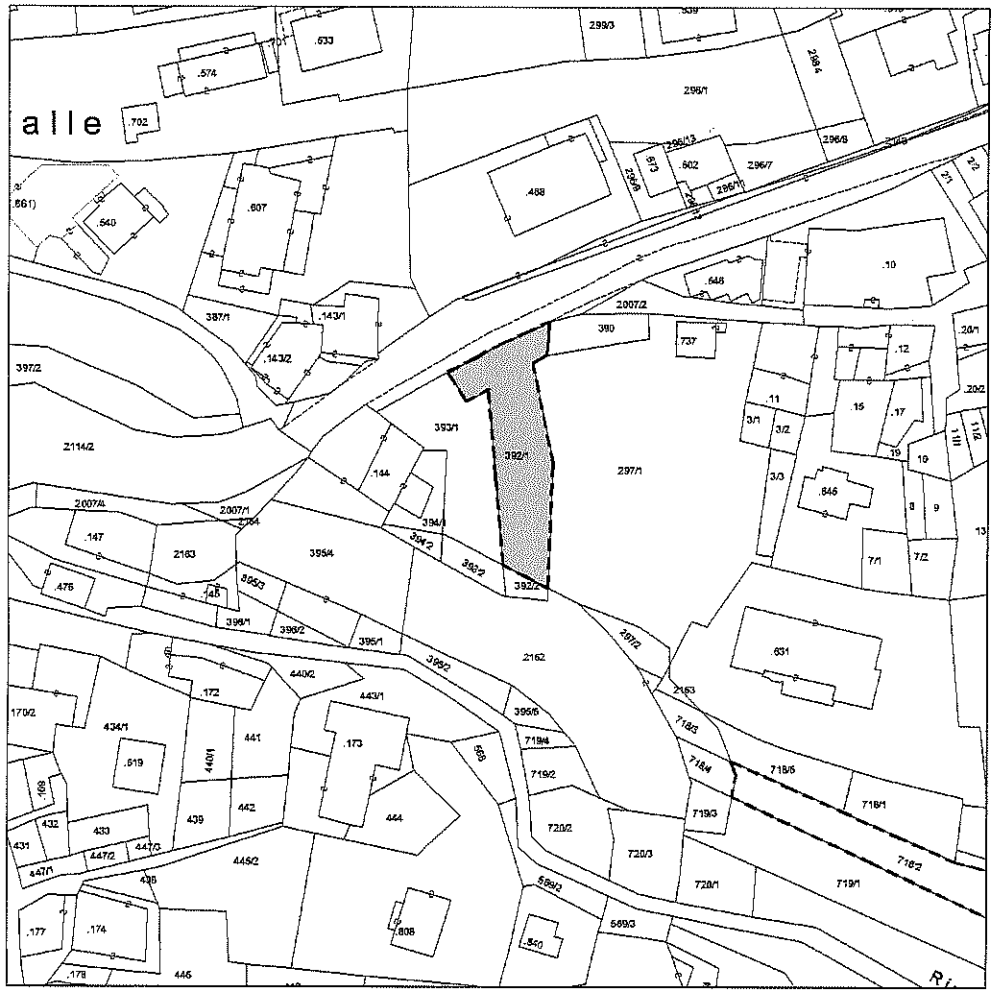
ESTRATTO CATASTALE CONSISTENZA ED ASSETTO FODIARIO

Particelle	Superficie	Proprietà
parte di p.f. 294/2	767 mq	
parte di p.f. 295/1	850 mq	
Totale	1617 mq	

Pollam M. Elisabetta

AMBITI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA	SCHEDA n.01

ESTRATTO CATASTALE CONSISTENZA ED ASSETTO FODIARIO



Particelle	Superficie	Proprietà
p.f. 392/1	574 mq	

Pollam M. Elisabetta

Pollam Roland

AMBITI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA | **SCHEDA n.01**

ESTRATTO CATASTALE CONSISTENZA ED ASSETTO FODIARIO

Particelle	Superficie	Proprietà
p.f. 745/2	3788 mq	Comune di Vigo di Fassa

Pollam M. Elisabetta Pollam Roland

AMBITI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA	SCHEDA n.01

RILIEVO FOTOGRAFICO

Immagine n.1 pp.ff. 294/2 - 295/1

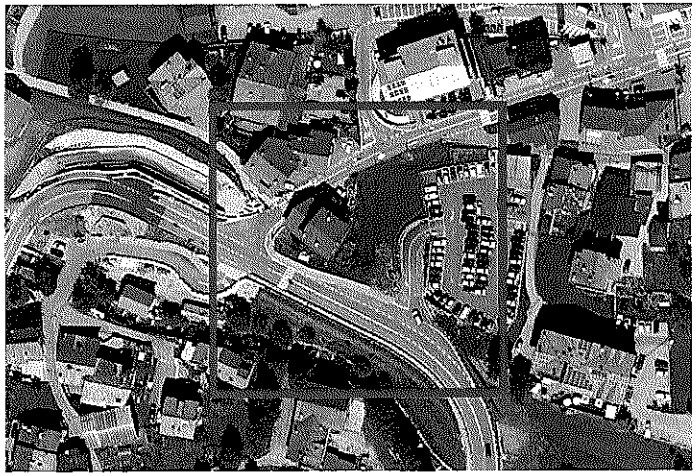
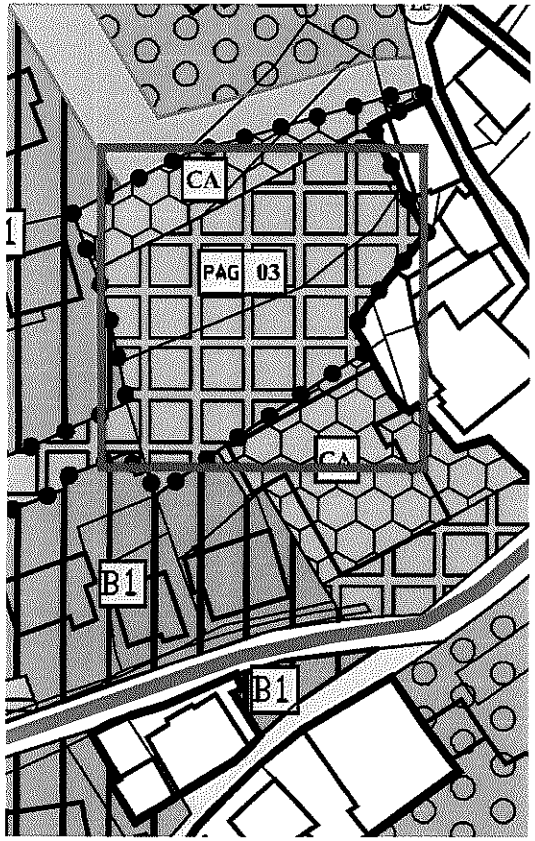
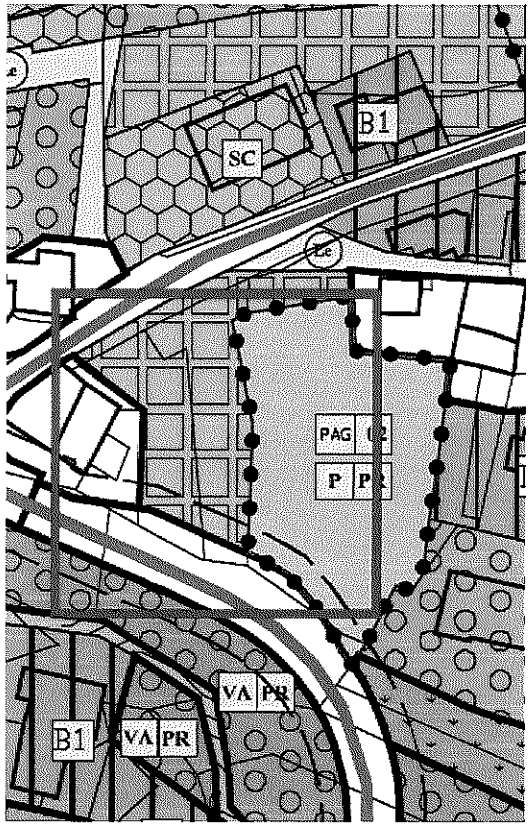
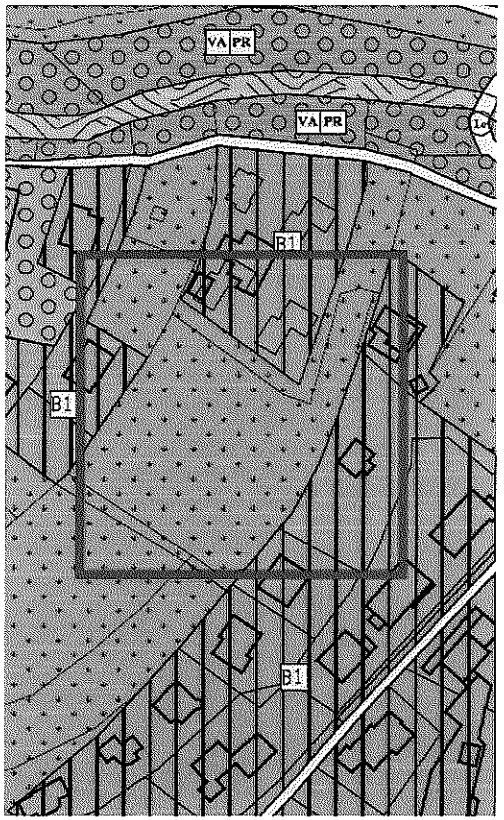


Immagine n.3 - p.f. 392/1

Immagine n.2

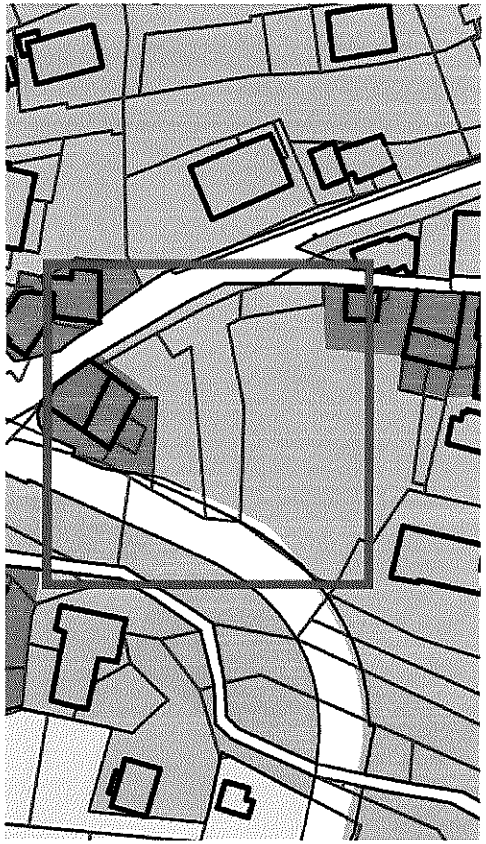
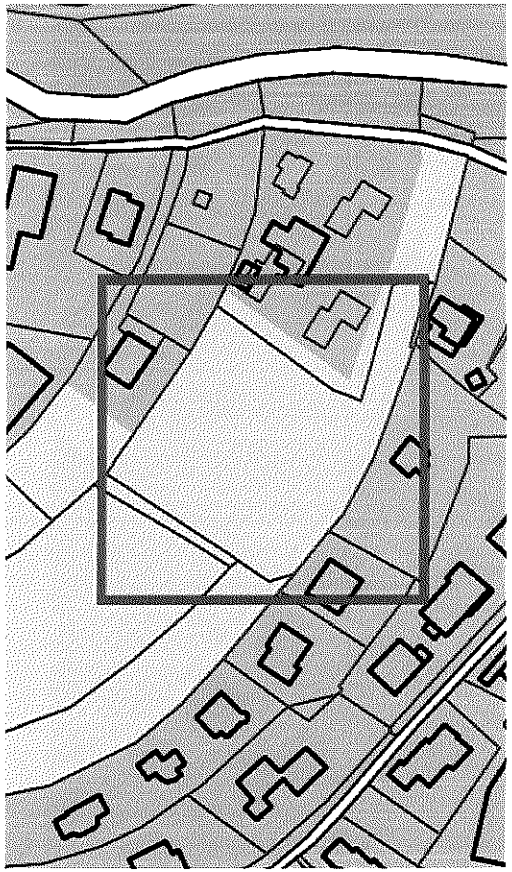
Immagine n.4

Pollam M. Elisabetta Pollam Roland

AMBITI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA		SCHEDA n.01
PRG VIGENTE:		
Estratto cartografia PRG	Estratto cartografia PRG	Estratto cartografia PRG
		
Note/Estratto NTA Spazio Pubblico Art.51	Note/Estratto NTA Spazio Pubblico Art.51	Note/Estratto NTA Verde privato Art. 45

AMBITI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA	SCHEDA n.01

CLASSIFICAZIONE DEI SUOLI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Estratto cartografia	Estratto cartografia	Estratto cartografia
		
Ambito urbano consolidato - 0.60 mc/mq	Ambito urbano consolidato - 0.60 mc/mq	Ambito urbano - aree libere e vuoti urbani - 0,40 mc/mq

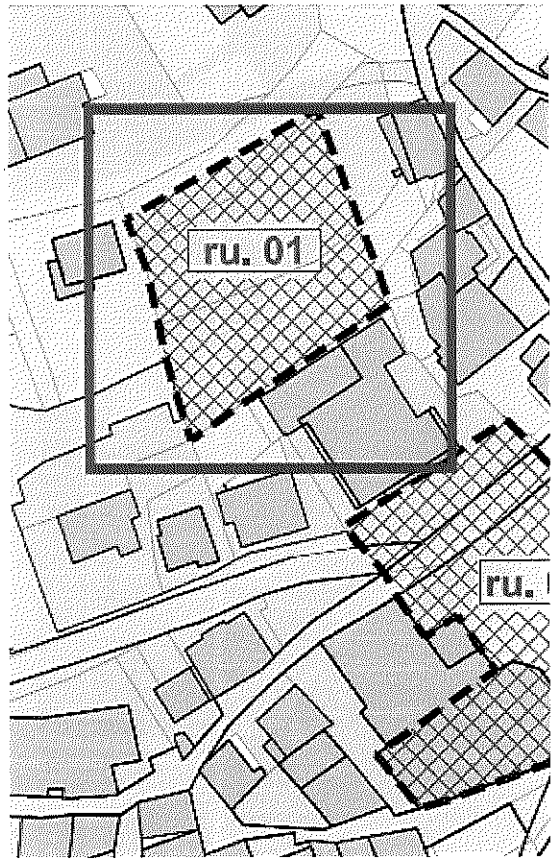
Pallaoro M. Elisabetta

Pallaoro Roland

AMBITI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA	SCHEDA n.01

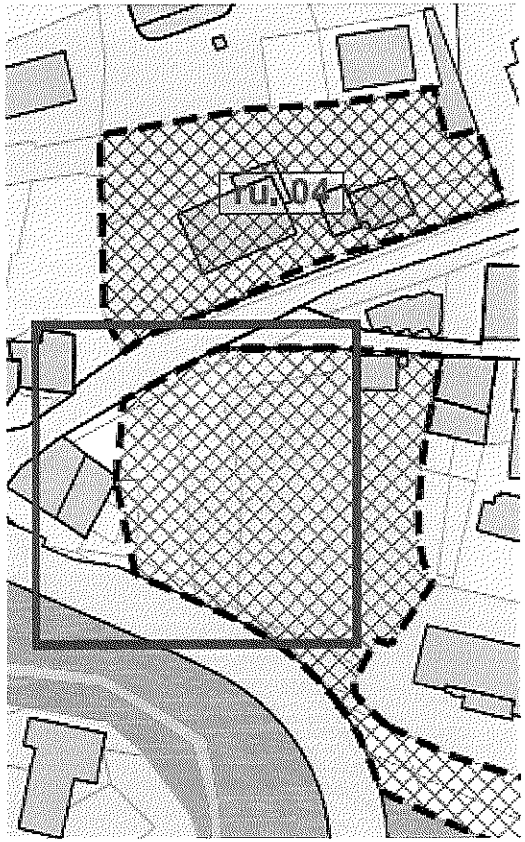
DOCUMENTO PRELIMINARE: AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Estratto cartografia



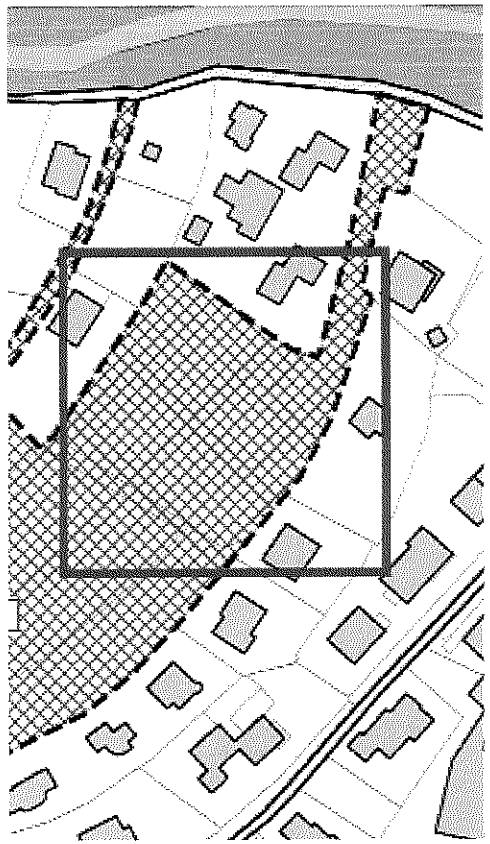
ru. n. - RIQUALIFIAZIONE URBANA

Estratto cartografia



cu. n. - CONSOLIDAMENTO DELLE FUNZIONI COLLETTIVE RAFFORZAMENTO DELLE CONNESSIONI URBANE

Estratto cartografia



In. n. - CONSOLIDAMENTO DELLE STRUTTURA INSEDIATIVA

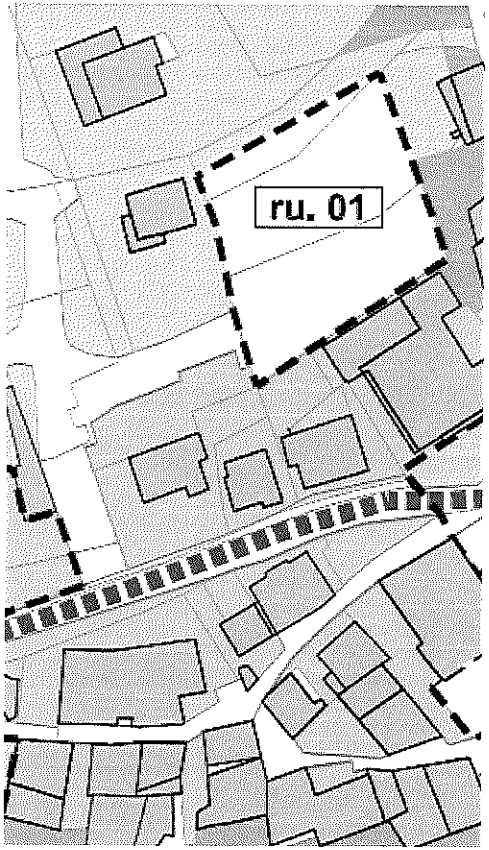
Pollam M. Elisabetta

Pollam Roland

AMBITI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA	SCHEDA n.01

DOCUMENTO PRELIMINARE: RELAZIONI URBANE

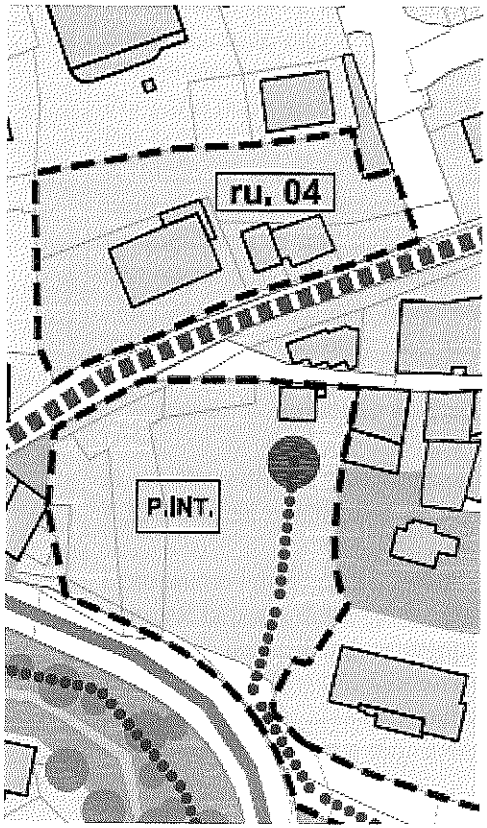
Estratto cartografia



Viabilità di penetrazione da integrare e/o potenziare

Viabilità locale regolamentata

Estratto cartografia



Punti nodali di collegamento tra i sistemi

Spazi aperti del centro urbano consolidato

Estratto cartografia

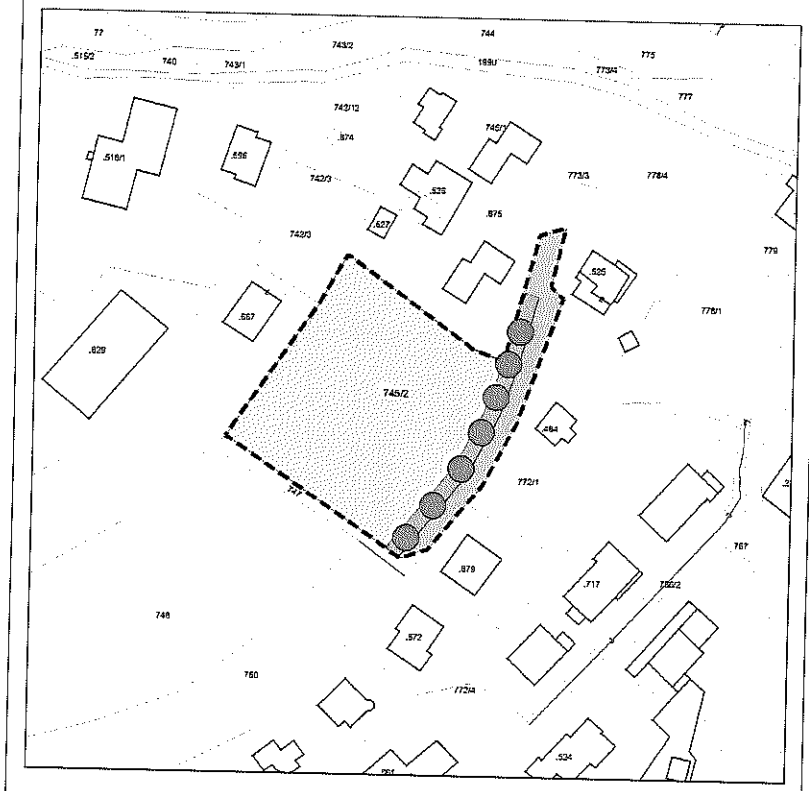
Percorsi e connessioni pedonali

Pollan M. Elisabetta

Pollan Roland

AMBITI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA	SCHEDA n.01
MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE/ COMPENSAZIONE URBANISTICA	1 di 1

Estratti diagrammi e schemi



Descrizione

La superficie territoriale dell'intera area di trasformazione perequativa denominata TP01 è pari a 5.979 mq. A parte delle pp.ff. 294/2 – 295/1 viene assegnato un indice edificatorio convenzionale pari a 0.6 mc./mq. mentre alla p.f. 392/1 viene assegnato un indice edificatorio convenzionale pari a 0.6 mc./mq.
Per parte delle pp.ff. 294/2 – 295/1 = 1617 mq x 0.6 mc./mq. = 970 mc.
Per la p.f. 392/1 = 574 mq x 0.6 mc./mq. = 344 mc.
A titolo di credito edilizio, all'area contraddistinta dalle pp.ff. 294/2 – 295/1 deve essere riconosciuta una ulteriore capacità edificatoria (o altro indennizzo) derivante dall'insediamento su quell'area di una infrastruttura. L'indennizzo per il parcheggio pubblico esistente viene così determinato: 70 posti macchina x €. 5.000/posto macchina = 280.000 €. x 73% = €. 255.000
Nel caso specifico non si intende riconoscere non tanto un ulteriore incremento volumetrico ma ammettere unicamente un incremento in termini di superficie da cedere. La destinazione urbanistica dell'area aggiuntiva è paragonabile al verde privato in quanto priva di indice. L'aumento di superficie pertinenziale non edificabile sarà pari a mq. 1.384 mq.

Il credito edilizio complessivo maturato dalle pp.ff. 294/2 – 295/1 e dalla p.f. 392/1 è pari a 1.320 mc. da realizzarsi su un lotto di mq. 2.700.

I proprietari delle pp.ff. 294/2 – 295/1 e della p.f. 392/1 si impegnano a cedere gratuitamente al comune la parte delle pp.ff. 294/2 – 295/1 individuata nella scheda e l'intera superficie della p.f. 392/1 per una superficie complessiva pari a 2191 mq. Tali aree verranno destinate a servizi di interesse collettivo. Il Comune di Vigo di Fassa si impegna a cedere gratuitamente parte della p.f. 745/2, quale area destinata ad accogliere i crediti edilizi precedentemente determinati, per una superficie di circa mq. 2700.

Opere di urbanizzazione
Il piano attuati dovrà definire le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed i relativi oneri che, per quanto riguarda la realizzazione dei sottoservizi, rimarranno a carico dei proprietari delle pp.ff. 294/2 – 295/1 e della p.f. 392/1, mentre il percorso d'accesso (come individuato nella scheda e previo frazionamento) verrà realizzato dal Comune di Vigo e rimarrà di proprietà pubblica al fine di garantire la permeabilità dell'area centrale

Pollam M. Elisabetta

Pollam Roland