



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 203	di data 23/11/23

Oggetto: ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA, IN DUE LOTTI DISTINTI, DI UN TERRENO UBICATO IN VIA PRAGA A GARDOLO E DI UN TERRENO UBICATO IN VIA SABBIONI A POVO. DETERMINA A CONTRARRE.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premesso che con deliberazione della Giunta comunale del 14 novembre 2022 n. 285 è stato approvato l'elenco degli immobili di proprietà comunale attualmente non utilizzati in quanto non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, e in quanto tali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione secondo quanto indicato nel Documento Unico di Programmazione, dando atto che qualsiasi variazione di tali beni immobili, che dovesse emergere in corso d'anno, sarà evidenziata direttamente nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.);

atteso che nel D.U.P. (Documento Unico di programmazione) 2023 – 2025, approvato con deliberazione del Consiglio comunale 29 dicembre 2022 n. 168 e variato con deliberazioni 14 giugno 2023 n. 66 e 26 luglio 2023 n. 83, sono stati individuati, sulla base della ricognizione del patrimonio immobiliare comunale e degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali approvata con la sopra citata deliberazione della Giunta comunale del 14 novembre 2022 n. 285, gli immobili attualmente non utilizzati, suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione;

considerato che i principi richiamati nel D.U.P. per il patrimonio comunale indicano, tra l'altro, la necessità di ottimizzare gli oneri di gestione del patrimonio e di migliorare la redditività dello stesso, prefigurando tra le altre azioni anche quella di valutare ipotesi di dismissione per gli immobili che non risultano strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e che in questo senso, tanto nella deliberazione giuntales sopra richiamata nonché nel D.U.P., sono stati individuati gli immobili attualmente non utilizzati suscettibili di alienazione come da piano delle alienazioni;

richiamato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) per il triennio 2023-2025, approvato con deliberazione della Giunta comunale 20 febbraio 2023 e modificato con deliberazione n. 215 del 31 luglio 2023, nel quale è stato previsto, tra gli obiettivi dell'anno 2023 assegnati al Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali l'“*Aggiornamento del documento di ricognizione del patrimonio da valorizzare, decisione sul patrimonio non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali suscettibile di dismissione, determinazione del valore con attivazione di procedure di alienazione*”;

atteso che, come precisato nella programmazione triennale delle alienazioni nella sezione operativa del D.U.P., “gli immobili, attualmente non utilizzati e non più strumentali

pagina 1/5

all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di dismissione sono stati individuati tenuto conto dei seguenti aspetti: la dislocazione sul territorio comunale, l'accessibilità, il contesto ambientale, le condizioni manutentive e le eventuali spese di investimento necessarie alla messa a norma, l'ubicazione in contesti in cui la proprietà pubblica è residuale, l'incapacità dell'immobile di rispondere alle esigenze di insediamento o servizi di interesse pubblico o collettivo”;

ritenuto fin d'ora di individuare, tra gli immobili suscettibili di dismissione in quanto non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali così come sopra identificati nel Piano delle Alienazioni e nei documenti programmatici sopra richiamati, quelli oggetto da subito di cessione mediante procedura di gara in due lotti distinti e individuati come di seguito:

- il terreno a Spini di Gardolo, Via Praga, identificato catastalmente dalla p.f. 1300/3 del C.C. di Gardolo (codice immobile 7342);
- il terreno a Povo, Via Sabbioni, identificato catastalmente dalle intere pp.ff. 1315/3 e 1315/16 del C.C. di Povo (codice immobile 6471);

visti i pareri favorevoli alla cessione espressi rispettivamente dalle Circoscrizioni di Gardolo e di Povo con verbali di deliberazione n. 25 di data 13 aprile 2023 e n. 13 di data 25 maggio 2023;

rilevato che le alienazioni dei due terreni sopra riportati sono definite puntualmente nel bilancio 2023-2025, con riferimento all'annualità 2024, ai capitoli di entrata 40377 denominato "Alienazione terreni – Cessione terreno "Ex Holler" p.f. 1300/3 C.C. Gardolo" e 40376 denominato "Alienazione terreni – Cessione terreno Via Sabbioni a Povo pp.ff. 1315/3 e 1315/16 C.C. Povo";

vista la deliberazione 30 ottobre 2023 n. 312, immediatamente eseguibile, con la quale la Giunta ha individuato i due terreni sopra elencati oggetto da subito di cessione mediante procedura di gara in due lotti distinti e ha rinviato ad apposito provvedimento dirigenziale del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali l'indizione della procedura di gara mediante asta pubblica nonché l'assunzione degli atti necessari per l'espletamento della gara;

considerato infatti che, ai sensi dell'art. 12, comma 4, del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato, rispettivamente, con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128, *“competete ai Dirigenti l'adozione di ogni atto e provvedimento nella materia negoziale, ivi compreso il provvedimento a contrarre, che non sia riservato dal Regolamento stesso o dallo Statuto o dalla legge ad altro organo”*;

visto altresì il comma 4-ter dell'art.12 del Regolamento sopra menzionato secondo il quale *“Ai dirigenti compete l'assunzione dei provvedimenti a contrarre concernenti operazioni immobiliari...in caso di operazioni previste negli strumenti di programmazione e puntualmente definite negli stessi e/o nel P.E.G.”*;

considerato che l'alienazione di immobili ha luogo mediante asta pubblica ai sensi degli artt. 17 e 35 della L. P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. e degli artt. 28 e 74 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti;

accertato che per tali cessioni immobiliari non sussiste presupposto soggettivo in capo al Comune per l'applicazione dell'I.V.A. come confermato nel parere del consulente tributario dott. Nocivelli del 28 settembre 2023 prot. CCT20/23;

rilevato che l'asta pubblica avverrà secondo le modalità di cui allo schema di bando appositamente predisposto dal Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;

atteso che gli elementi essenziali del bando sono i seguenti:

- immobili oggetto del bando: p.f. 1300/3 in C.C. Gardolo di mq. 3.471 (lotto n. 1) e p.ff. 1315/3 e 1315/16 in C.C. Povo di mq. 651 (lotto n. 2);
- importi a base d'asta: lotto n. 1: euro 584.800,00; lotto n. 2: euro 292.000,00, al netto delle imposte dovute per legge, così come determinati nei rapporti di valutazione di data 26 settembre 2023 e 13 novembre 2023 elaborati dal tecnico dell'Ufficio Patrimonio geom. Lorenzo Degasperi;
- stato degli immobili in vendita: gli immobili sono ceduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, liberi da persone e cose e da vincoli pregiudizievoli; l'offerente è tenuto ad accettare gli immobili nello stato di fatto in cui si trovano;

la descrizione dettagliata degli immobili in vendita è contenuta nella relazione tecnica redatta dall'Ufficio Patrimonio e allegata al bando di gara;

- procedura: asta pubblica a offerte segrete esclusivamente in aumento sul prezzo a base d'asta; è possibile presentare offerta per entrambi i lotti;
- pubblicità dell'asta: il bando d'asta sarà pubblicato sul sito dell'Osservatorio provinciale dei contratti pubblici (SICOPAT), all'albo pretorio del Comune e per estratto su un quotidiano locale;
- spese inerenti alla vendita: tutte a carico della parte acquirente;

stabilito che i soggetti ammessi a presentare offerta sono le persone fisiche e giuridiche, anche in forma plurisoggettiva, in possesso dei requisiti generali per poter contrarre con la pubblica amministrazione (assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94, 95 e 98 del D. Lgs. n. 36/2023) riportati nel bando di gara, nonché, se persone giuridiche, rispondere alle ulteriori condizioni sempre precisate nel bando;

ritenuto non necessario prevedere l'obbligo, per gli offerenti, di effettuare un sopralluogo preventivo;

atteso che a garanzia della serietà dell'offerta deve essere effettuato un deposito cauzionale di un importo pari al 2% del prezzo a base d'asta per ciascun lotto, ovvero pari a euro 11.696,00 per il lotto n. 1 e pari a euro 5.840,00 per il lotto n. 2;

considerato che la procedura di gara è disciplinata dal bando nonché dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, in particolare: dalla L.P. 19.07.1990 n. 23 e s. m. e dal relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg. e s.m. e dal Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Trento, approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 3.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128. In quanto compatibili e per quanto non disposto diversamente dal bando, si applicano anche il D. Lgs. n. 36/2023 e la L.P. n. 2/2016 e s.m.;

atteso che, ai fini della valutazione delle offerte e della compilazione delle relative graduatorie, verrà nominata un'apposita Commissione ai sensi dell'art. 37 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;

rilevato che, in relazione agli aspetti contabili del presente provvedimento e in particolare per quanto concerne l'accertamento delle relative entrate, il presente atto viene assunto al solo fine di promuovere l'indizione della gara e non costituisce pertanto titolo per l'accertamento dell'entrata, che potrà avvenire solo a seguito delle risultanze di gara con la stipula del contratto, quando sarà possibile quantificare esattamente l'accertamento sul bilancio comunale;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale 09.12.2015 n. 18, dal 1° gennaio 2016 gli Enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m., ed in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

atteso che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. 118/2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 22.12.2022 n. 168, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023-2025 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 22.12.2022 n. 169, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2023-2025 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 29.12.2022 n. 385, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2023-2025 e successive variazioni;

visti:

- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;

- la Legge provinciale 09.12.2015 n. 18 “Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro Organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della Legge 05.05.2009 n. 42)”;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.;
- la L.P. 19.07.1990 n. 23 e s.m. ed i. e il relativo Regolamento di attuazione;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 26.09.2023 n. 91;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23.11.2016 n. 136;
- il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 23.11.2016 n. 136, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128;
- la L.P. n. 2/2016 e s.m. e i.;
- il D.Lgs. n. 36/2023;

atteso che, ai sensi della citata deliberazione della Giunta comunale 22.12.2022 n. 168, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2023-2025, il presente provvedimento rientra nelle proprie competenze;

visto il Decreto sindacale 30.12.2020 prot. n. 306169, con il quale sono state attribuite le competenze dirigenziali;

d e t e r m i n a

1. di indire, ai sensi degli artt. 17 e 35 della L. P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. e degli artt. 28 e 74 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, la gara per l'alienazione, mediante asta pubblica, in due lotti distinti, dei seguenti immobili:
 - terreno a Spini di Gardolo, Via Praga, identificato catastalmente dalla p.f. 1300/3 del C.C. di Gardolo (lotto n.1);
 - terreno a Povo, Via Sabbioni, identificato catastalmente dalle intere pp.ff. 1315/3 e 1315/16 del C.C. di Povo (lotto n. 2);
2. di stabilire il prezzo a base d'asta in euro 584.800,00 per il lotto n. 1 e in euro 292.000,00 per il lotto n. 2, così come determinati con rapporti di valutazione di data 26 settembre 2023 e 13 novembre 2023 dal geom. Lorenzo Degasperi dell'Ufficio Patrimonio, e di fissare di conseguenza gli importi dei depositi cauzionali rispettivamente in euro 11.696,00 e in euro 5.840,00;
3. di determinare, quale criterio di aggiudicazione, il criterio del massimo rialzo sull'importo a base d'asta;
4. di disporre che l'asta pubblica si svolga secondo le prescrizioni del presente atto e del bando di gara;
5. di disporre la pubblicazione dell'avviso d'asta all'albo pretorio del Comune di Trento, sul sito dell'Osservatorio provinciale dei contratti pubblici (SICOPAT) e per estratto su un quotidiano locale;
6. di rinviare a un successivo provvedimento l'impegno della spesa per la pubblicazione dell'estratto del bando di gara su un quotidiano locale;
7. di dare atto che che la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali provvederà all'espletamento della gara per la scelta del soggetto cui alienare gli immobili;
8. di dare atto che, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Regolamento per la disciplina dei contratti, provvederà alla sottoscrizione del contratto nella forma dell'atto pubblico la sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, o suo sostituto;

9. di dare atto che l'accertamento dell'entrata da assumere in esito all'espletamento dell'asta avverrà con la stipula del contratto di compravendita.

Allegati in formato elettronico
\\

Allegati in formato cartaceo
\\

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 23/11/23



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 203	di data 23/11/23

Oggetto: ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA, IN DUE LOTTI DISTINTI, DI UN TERRENO UBICATO IN VIA PRAGA A GARDOLO E DI UN TERRENO UBICATO IN VIA SABBIONI A POVO. DETERMINA A CONTRARRE.

Servizio Risorse Finanziarie e Patrimoniali

Visto di regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 25 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 23.11.2016 n.136.
VISTO FAVOREVOLE

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 24 novembre 2023