



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 216	di data 07/12/23

Oggetto: L.P. 23/1990 - CESSIONE A TRATTATIVA DIRETTA A ITEA S.P.A. DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLE AREE, IN PARTE GRAVATE DA SERVITU' DI USO PUBBLICO, DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PUBBLICA PER L'EDILIZIA ABITATIVA, ZONA C5 A TRENTO, VIALE DEI TIGLI 1° STRALCIO E PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSO. ENTRATA: EURO 1.466.300,00.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premessi che in data 20 luglio 2009 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra Comune di Trento, Provincia Autonoma di Trento e ITEA S.p.A., per la riqualificazione di viale dei Tigli, finalizzato alla realizzazione di alloggi da destinare a canone moderato e di spazi da destinare a servizi pubblici (asilo nido, scuola materna, spazi associativi);

atteso che nell'ambito di tale riqualificazione il Consiglio comunale, con deliberazione 16.06.2015 n. 68, ha approvato il Piano attuativo di iniziativa pubblica della zona C5-A viale dei Tigli a Trento e ha adottato definitivamente la contestuale Variante al P.R.G. ai sensi dell'articolo 38, comma 5, della L.P. 04.03.2008 n. 1, variante approvata dalla G.P. con deliberazione 28.07.2015 n. 1265;

dato atto che il Piano attuativo citato è entrato in vigore in data 22.09.2015 e prevede la realizzazione, da parte di ITEA S.p.A., di 97 alloggi da destinare a canone moderato suddivisi in varie palazzine, e delle opere pubbliche consistenti in viabilità, parcheggio, pista ciclopedonale, aree verdi, biblioteca, nuovo asilo nido, mantenimento della scuola materna esistente e della palazzina per associazioni;

considerato che, a seguito della presa d'atto della impossibilità da un punto di vista finanziario di realizzare tutte le opere previste dal Piano attuativo in modo unitario, è stato valutato di procedere per fasi e che, pertanto, P.A.T., ITEA S.p.A. e Comune hanno concordato di iniziare con la realizzazione di un primo stralcio del complesso edilizio di Viale dei Tigli, che prevede la realizzazione di 28 alloggi, della biblioteca, di spazi commerciali e di spazi destinati al servizio pubblico, tra cui la nuova piazza prospiciente viale Verona;

preso atto che la L.P. 7 novembre 2005 n. 15 stabilisce che ITEA S.p.A. costruisce alloggi destinati all'edilizia pubblica, sottoscrivendo con gli Enti locali e i Comuni proprietari delle aree interessate dai lavori, accordi di programma che prevedono tra l'altro, in esecuzione di quanto

pagina 1/9

disposto dall'articolo 4, comma 3, lettera a) della norma provinciale citata, che le aree o gli immobili da risanare di proprietà degli enti siano messi a disposizione di ITEA S.p.A. attraverso la concessione di un diritto di superficie, per una durata stabilita dall'accordo medesimo, anche in relazione al periodo necessario per l'ammortamento degli oneri di realizzazione degli immobili;

atteso che, successivamente alla stipula del protocollo d'intesa richiamato in premessa, sono intervenuti tra le parti contatti, confronti e corrispondenza con l'obiettivo di delineare il contenuto dell'accordo di programma e, nello specifico, di individuare la modalità di messa in disponibilità delle aree di proprietà comunale sulle quali è prevista la realizzazione del Piano Attuativo;

rilevato che in tale percorso è stato evidenziato che gli interventi previsti non riguarderanno esclusivamente la costruzione degli alloggi, bensì la riqualificazione complessiva dell'area, come da intese con l'Amministrazione comunale, attraverso la realizzazione di opere destinate al servizio pubblico, e pertanto le parti hanno ritenuto che la messa in disponibilità delle aree attraverso la costituzione di un diritto di superficie, strumento previsto dalla L.P. 15/2005 in funzione della realizzazione di soli alloggi, non risulterebbe adeguata rispetto all'onerosità dell'intervento complessivo che sarà messo in atto da ITEA S.p.A.;

dato atto pertanto che le parti hanno concordato di procedere con la cessione in proprietà a ITEA S.p.A. delle aree, in quanto tale soluzione risulta la più idonea a garantire, anche sotto il profilo dell'equilibrio economico dell'intera operazione, gli obiettivi prefissati;

atteso che a seguito di intese e contatti tra Comune e ITEA S.p.A., sono stati individuati gli interventi ricompresi nel primo stralcio dei lavori di realizzazione del Piano Attuativo di iniziativa pubblica zona C5-A in viale dei Tigli a Trento e si è giunti alla stesura di uno schema di accordo di programma approvato dal Consiglio di Amministrazione di ITEA S.p.A. nella seduta del 10 luglio 2019 (unitamente alla valutazione tecnico-economica dell'area comunale in cessione dal Comune con i diritti e le servitù riportate nella perizia estimativa 27 gennaio 2017 e nel riesame valutativo di data 10 luglio 2019) e dal Consiglio comunale, con deliberazione 19 novembre 2019 n. 175, cui è seguita la formale stipulazione in data 23 dicembre 2019 al n. 23 di rep. comunale, dell' "Accordo di programma ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera B della L.P. 7/11/2005 n. 15 per la realizzazione di alloggi a canone moderato in viale dei Tigli a Trento";

atteso che successivamente alla sottoscrizione dell'accordo di programma, le parti hanno avviato il confronto sulle modalità operative con cui addivenire alla stesura dell'atto di cessione e di delega dei lavori;

considerato che la pandemia e l'evoluzione dello scenario internazionale hanno determinato un rallentamento delle attività e un notevole incremento dei costi energetici e dei prezzi dei materiali da costruzione, con rilevanti conseguenze nel settore edilizio e che pertanto ITEA S.p.A. e Comune di Trento hanno concordato un aggiornamento delle modalità operative di attuazione dell'intervento, con la revisione delle clausole pattuite per la migliore definizione dell'assetto contrattuale dell'operazione patrimoniale;

dato atto che l'importante incremento dei costi derivanti dagli eventi sopra citati ha trovato copertura nel corso dell'anno 2023,

atteso pertanto che con deliberazione di data 5 ottobre 2023 il Consiglio di Amministrazione di ITEA S.p.A. ha approvato l' "Atto aggiuntivo e modificativo dell'Accordo di programma ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b) della L.P. 7 novembre 2005 nr. 15 per la realizzazione di alloggi a canone moderato in Viale dei Tigli a Trento sottoscritto in data 23 dicembre 2019" e il Testo coordinato, allegato al medesimo Atto, e lo schema di "contratto di compravendita con riserva di servitù di uso pubblico e costituzione di diritto di superficie - preliminare di costituzione di servitù di passo";

richiamata la deliberazione 08 novembre 2023 n. 102 con la quale anche il Consiglio Comunale ha approvato lo schema di atto aggiuntivo e modificativo dell'Accordo di programma ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b, della L.P. 7/11/2005 n. 15, per la realizzazione di alloggi a canone moderato in viale dei Tigli a Trento sottoscritto in data 23 dicembre 2019, riportato nell'Allegato n. 1 alla deliberazione n. 102/2023 (costituito dallo schema di atto aggiuntivo e modificativo e relativi allegati: Allegato A, Accordo di programma nel testo coordinato; Allegato B, quadro economico; Allegato C, planimetria "C"; Allegato D, planimetria "D"; Allegato E, planimetria "E");, per aggiornare l'importo massimo previsto, rimodulare le tempistiche fissate e introdurre meccanismi di salvaguardia rispetto a quanto definito nel precedente Accordo;

atteso che, come meglio specificato nel Testo coordinato allegato all'Atto aggiuntivo e modificativo dell'Accordo di programma, risulta ora necessario provvedere ad approvare:

- la cessione a ITEA S.p.A. della neo eretta particella edificaria 7228, alla quale si riconosce la realizzazione di una volumetria complessiva pari a circa metri cubi 5.500, con contestuale costituzione di servitù di uso pubblico, *c.d. deductio servitutis*, su parte dell'area in cessione;
- la costituzione del diritto di superficie a favore di ITEA S.p.A. nel sottosuolo di parte dell'area di proprietà comunale;
- il preliminare della costituzione da parte di ITEA S.p.A. della servitù di passo e ripasso a piedi e con mezzi meccanici a favore della p.ed. 7227, di proprietà del Comune di Trento, e a carico di parte della p.ed. 7228 e di parte della p.ed. superficaria 7230, tutte in Comune Catastale di Trento, come da "Planimetria di servitù di passo a piano terra e a piano interrato" di data 06 dicembre 2023 – scala 1:500 e 1:1000, a firma del geometra Franco Patton;

dato atto che per dare esecuzione alle disposizioni contenute nell'accordo di programma, così come da ultimo modificato, sono stati redatti i seguenti elaborati tecnici:

- il tipo di frazionamento n. 3688/2023 a firma del geom. Nicola Iseppi, presentato in data 4 settembre 2023 e approvato dall'Ufficio del Catasto di Trento in data 3 ottobre 2023, con il quale si è proceduto, in C.C. Trento:
 - all'erezione della neoformata particella edificiale 7228 di mq. 1825 in cessione a ITEA S.p.A.;
 - all'erezione, in corrispondenza dell'intera neoeretta particella edificiale 7229, della neoeretta particella edificiale superficaria 7230, che identifica il sedime cui è finalizzata la costituzione del diritto di superficie, area edificiale di mq. 371, che rimane in proprietà del Comune di Trento;
- la "Planimetria di servitù di uso pubblico" di data 06 dicembre 2023 – scala 1:500 e 1:1000, a firma del geometra Franco Patton, che individua le aree soggette al diritto di servitù di uso pubblico di passo e ripasso a piedi e con mezzi meccanici, a carico di parte della neoeretta particella edificiale 7228 e a favore della p.f. 2561/2, tutte in Comune Catastale Trento, per complessivi mq. 579, che si allega alla presente determinazione come parte integrante ed essenziale;
- la "Planimetria diritto di superficie" di data 06 dicembre 2023 – scala 1:500 e 1:1000, a firma del geometra Franco Patton, che individua le aree assoggettate al diritto di superficie da costituire a favore di ITEA S.p.A., per complessivi mq. 371, che si allega alla presente determinazione come parte integrante ed essenziale;
- la "Planimetria di servitù di passo a piano terra e a piano interrato" di data 06 dicembre 2023 – scala 1:500 e 1:1000, a firma del geometra Franco Patton, che individua le aree soggette al diritto servitù di passo e ripasso a piedi e con mezzi da costituire a favore del Comune di Trento, per l'accesso all'autorimessa interrata di pertinenza della palazzina A, per complessivi mq. 640, che si allega alla presente determinazione come parte integrante ed essenziale;

precisato che tale ultima servitù di passo e ripasso a piedi e con mezzi potrà essere perfezionata e intavolata solo successivamente alla realizzazione dei lavori, quando saranno venute a esistenza le porzioni materiali a carico e a favore delle quali la servitù è prevista, e che pertanto si è deciso di procedere alla sottoscrizione di un contratto preliminare per la costituzione della stessa;

atteso che per la determinazione del valore complessivo della proprietà comunale in cessione e del costituendo diritto di superficie sono state predisposte la Perizia estimativa di data 27 gennaio 2017, il Riesame Valutativo di data 10 luglio 2019, la Perizia estimativa integrativa di data 6 ottobre 2020, e da ultimo l'“Aggiornamento valori di stima ad agosto 2023” di data 31 agosto 2023 n. 256721/2023 prot. a firma congiunta del per. ind. Franco Faifer, del per. ind. Samuele Roncador, dell'ing. Mario Zampedri e del geom. Lorenzo Degasperì;

rilevato che nell'elaborato peritale da ultimo citato, i valori delle operazioni immobiliari in approvazione sono stati determinati come di seguito riportato:

- euro 1.466.300,00 il valore dell'area oggetto di cessione a ITEA S.p.A., con volumetria complessiva pari a circa metri cubi 5.500; detto valore che non tiene conto del deprezzamento conseguente alla costituzione della servitù di passo e ripasso a piedi e con mezzi per accedere all'autorimessa interrata di pertinenza della palazzina A, che sarà iscritta con un successivo contratto a ultimazione dei lavori;
- euro 51.200,00 la servitù di uso pubblico, *c.d. deductio servitutis*, che il Comune di Trento intende riservarsi, nella cessione della proprietà della neoeretta p.ed. 7228 in C.C. Trento;
- euro 51.200,00 il diritto di superficie in cessione a ITEA S.p.A. individuato nella neoformata particella superficiaria 7230 di mq. 371, che coincide con la neo eretta p.ed. 7229 di pari superficie e configurazione;
- euro 31.300,00 il valore della servitù di passo e ripasso a piedi e con mezzi che verrà costituita a fine lavori a favore del Comune di Trento, per l'accesso all'autorimessa interrata di pertinenza della palazzina A, sulla base della consistenza di superficie di mq 640;

precisato che l'Amministrazione comunale ritiene necessario sottoporre a condizione la cessione in argomento, prevedendo all'interno del contratto di cessione dell'area di cui al presente provvedimento, una condizione risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile e ss., per la quale, qualora nel termine di 18 mesi, decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto, per cause imputabili e riferibili direttamente a ITEA S.p.A. non venga pubblicato il bando per l'esecuzione dei lavori principali (e quindi fatto salvo eventuali problematiche dovessero sorgere durante le attività propedeutiche e preliminari agli stessi lavori) il Comune di Trento potrà chiedere la risoluzione del contratto approvato con il presente provvedimento;

atteso pertanto che nel caso di avveramento della condizione ITEA S.p.A. si impegna a retrocedere e a restituire al Comune, mediante la stipulazione di un nuovo contratto, il diritto di proprietà e il diritto di superficie come sopra rappresentati e che il Comune contestualmente si impegna a riacquistare, con spese ed oneri fiscali a proprio carico, al prezzo di vendita attualizzato secondo quanto disposto dall'art. 22 della L.P. 6/1993, oltre a IVA e alle spese preordinate all'intervento già sostenute da ITEA S.p.A. per conto del Comune;

richiamata infine la deliberazione della Giunta comunale 04.12.2023 n. 369 con la quale si è preso atto che nello schema di contratto approvato dal Consiglio di Amministrazione di ITEA S.p.A. è stato aggiunto un ultimo inciso all'Art. 6 – Garanzie, ossia dopo la frase “Ai sensi dell'art. 36, comma 3 della L.p. 23/90, il rappresentante del Comune di Trento, parte alienante, dichiara che quanto oggetto del presente atto è di esclusiva proprietà e piena disponibilità del Comune medesimo e che lo stesso viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova attualmente

libero da persone e cose come fino qui posseduto ed usato e nello stato di diritto risultante dal Libro Fondiario (come descritto dalle Perizia Estimativa di data 27 gennaio 2017, Riesame Valutativo di data 10 luglio 2019, Perizia estimativa integrativa di data 6 ottobre 2020, come confermate con l'“Aggiornamento valori di stima” di data 31 agosto 2023), con garanzia per il caso di evizione, anche parziale, ai sensi di legge,” ITEA S.p.A. ha chiesto di inserire “e con assunzione da parte del Comune di ogni eventuale ulteriore onere (oltre a quanto riportato nel Quadro Economico, allegato all’Atto aggiuntivo e modificativo dell’Accordo di programma sotto la lettera alfabetica “B”) derivante da quanto previsto nella Perizia Estimativa di data 27 gennaio 2017 e nel Riesame Valutativo di data 10 luglio 2019, ai punti “4. Assunzioni, limiti e dichiarazioni del perito”, “4.1 Due Diligence” e “6 e 7. Decurtazioni e maggiorazioni””;

rilevato che tale previsione è relativa all'assunzione da parte del Comune di ogni eventuale ulteriore onere derivante da quanto previsto nella richiamata Perizia Estimativa di data 27 gennaio 2017 e nel Riesame Valutativo di data 10 luglio 2019, e si riferisce ad alcuni aspetti che non sono stati valutati (né potevano essere valutati) nelle perizie stesse, in quanto elementi non conosciuti, che potrebbero incidere sulla valutazione dell'immobile, e che addossano al Comune rischi di ulteriori oneri rispetto a elementi non determinati e allo stato non determinabili;

atteso quindi che la Giunta comunale con la citata deliberazione n. 369/2023 ha dato indicazione e indirizzo alla sottoscritta Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali di procedere alla sottoscrizione del contratto di “compravendita con costituzione di diritto di servitù di uso pubblico, di diritto di superficie e preliminare di costituzione di servitù di passo” nel testo approvato dal Consiglio di Amministrazione di ITEA S.p.A. e trasmesso al Comune di Trento con nota 4 ottobre 2023 prot. n. 294203, e in particolare di autorizzare la sottoscrizione dell'art. 6 - Garanzie del contratto, ove prevede l'“assunzione da parte del Comune di ogni eventuale ulteriore onere (oltre a quanto riportato nel Quadro Economico, allegato all’Atto aggiuntivo e modificativo dell’Accordo di programma sotto la lettera alfabetica “B”) derivante da quanto previsto nella Perizia Estimativa di data 27 gennaio 2017 e nel Riesame Valutativo di data 10 luglio 2019, ai punti “4. Assunzioni, limiti e dichiarazioni del perito”, “4.1 Due Diligence” e “6 e 7. Decurtazioni e maggiorazioni””, dando atto che la previsione di cui al punto 1. deve intendersi limitata agli oneri tecnico-economici derivanti dagli accertamenti atti alla caratterizzazione del terreno, compresa l'eventuale presenza di ordigni bellici e reperti archeologici, da eseguirsi obbligatoriamente a supporto della progettazione esecutiva dell'intervento di edificazione;

evidenziato che l'operazione di cessione dell'area da parte del Comune è da ritenere esclusa dall'ambito di applicazione dell'IVA in quanto trattasi di area che non è stata oggetto di alcuna attività commerciale ex articolo 4 del D.P.R. 633/72;

richiamato l'art. 35, della L.P. 23/1990 e s.m. disciplinante l'alienazione di beni immobili e ritenuto che nel caso di specie si possa procedere alla vendita dell'immobile in parola a trattativa diretta, ai sensi del comma 2, lettera d) del citato articolo 35, trattandosi di alienazione di beni destinati a società a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;

ritenuto quindi di poter procedere alla formalizzazione dell'operazione immobiliare con ITEA S.p.A. relativa alla cessione della neo eretta p.ed. 7228 C.C. Trento, alla quale si riconosce la realizzazione di una volumetria complessiva pari a circa metri cubi 5.500 con contestuale costituzione di servitù di uso pubblico, *c.d. deductio servitutis*, su parte dell'area in cessione, da iscriversi a carico della medesima p.ed. 7228 e a favore della p.f. 2561/2 in C.C. Trento e del diritto di superficie in cessione a ITEA S.p.A. individuato nella neo eretta particella superficiaria 7230 di mq. 371, che coincide con la neo eretta p.ed. 7229 di pari superficie e configurazione, nei seguenti termini:

- con il riconoscimento del corrispettivo di euro 1.466.300,00, così come determinato con Perizia estimativa di data 27 gennaio 2017, Riesame Valutativo di data 10 luglio 2019, Perizia estimativa integrativa di data 6 ottobre 2020, come confermate con l'“Aggiornamento valori di stima” di data 31 agosto 2023 n. 256721/2023 prot. a firma congiunta del per. ind. Franco Faifer, del per. ind. Samuele Roncador, dell'ing. Mario Zampedri e del geom. Lorenzo Degasperi;
- con la previsione di una condizione risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile e ss., qualora nel termine di 18 mesi, decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto, per cause imputabili e riferibili direttamente a ITEA S.p.a. non venga pubblicato il bando per l'esecuzione dei lavori principali (e quindi fatto salvo eventuali problematiche dovessero sorgere durante le attività propedeutiche e preliminari agli stessi lavori) per la quale il Comune di Trento potrà chiedere la risoluzione del presente contratto;

precisato che, ai fini dell'intervolazione di una servitù di uso pubblico, l'Ufficio del Libro Fondiario di Trento chiede che, oltre all'indicazione dei fondi serventi e dominanti, siano descritte e precisate nel contratto le facoltà connesse alla titolarità della servitù di uso pubblico, che potrà quindi essere descritta come *“diritto di servitù di pubblico passo, ripasso e sosta a piedi e con ogni mezzo, di utilizzo del suolo, del sottosuolo ed eventualmente anche dello spazio aereo, per condutture e sottoservizi di ogni genere, loro posa e mantenimento e, in generale, la servitù di tollerare ogni aggravio connesso alla destinazione pubblica del fondo servente”*;

ritenuto altresì di procedere all'approvazione del contratto preliminare per la costituzione della servitù di passo a piedi e con mezzi a favore del Comune di Trento, per l'accesso all'autorimessa interrata di pertinenza della palazzina A, per complessivi mq. 640, come da *“Planimetria di servitù di passo a piano terra e a piano interrato”* di data 06 dicembre 2023 – scala 1:500 e 1:1000, a firma del geometra Franco Patton;

accertato che le neo erette p.ed. 7228 e 7229 C.C. Trento, Patrimonio disponibile, ricadono in zona C5: Zone soggette ad interventi di riqualificazione urbana, disciplinata dall'art. 42ter delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.;

dato atto che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3, comma 1.2 dell'accordo di programma gli oneri fiscali e le spese contrattuali sono a carico di ITEA S.p.A., mentre gli oneri fiscali e le spese contrattuali relativi al contratto preliminare sono a carico del Comune di Trento;

ritenuto che l'adozione del presente provvedimento rientri tra le proprie competenze a norma del comma 4 ter, lettera a) dell'articolo 12 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti medesimo, trattandosi di operazione immobiliare puntualmente definita nel P.E.G. 2023;

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., e 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:

- gli articoli 822 e seguenti del Codice Civile;
- 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 come modificata dalla L.P. 22.03.2001 n. 3;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 09.03.2022 n. 30;
- 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;

atteso che, ai sensi della citata 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, il presente provvedimento rientra nelle proprie competenze;

visto il Decreto sindacale 30 dicembre 2020 prot. n. 306169 con il quale sono state attribuite le competenze dirigenziali;

d e t e r m i n a

1. di cedere a ITEA S.p.A., per motivi esposti in premessa e come da atto di indirizzo di cui alla deliberazione della Giunta comunale 04.12.2023 n. 369, la neo eretta p.ed. 7228 C.C. Trento di mq. 1825, così come da tipo di frazionamento n. 3688/2023 a firma del geom. Nicola Iseppi, approvato dall'Ufficio del Catasto di Trento in data 3 ottobre 2023, alla quale si riconosce la realizzazione di una volumetria complessiva pari a circa metri cubi 5.500, gravata dalla servitù di uso pubblico a favore della p.f. 2561/2, tutte in C.C. Trento, come da “Planimetria di servitù di uso pubblico” di data 06 dicembre 2023 – scale 1:500 e 1:1000 – a firma del geometra Franco Patton, per complessivi mq. 579, che costituisce parte integrante ed essenziale del presente provvedimento;
2. di approvare la costituzione del diritto di superficie sulla neo eretta p.ed. 7229, identificato dalla neo eretta p.ed. superficiaria 7230 C.C. Trento, di mq. 371, come da “Planimetria diritto di superficie” di data 06 dicembre 2023 – scale 1:500 e 1:1000 – a firma del geometra Franco Patton, che, allegata alla presente determinazione, ne forma parte integrante ed essenziale;
3. di precisare, ai fini dell'intavolazione della servitù di uso pubblico, che la stessa verrà descritta come *“diritto di servitù di pubblico passo, ripasso e sosta a piedi e con ogni mezzo, di utilizzo del suolo, del sottosuolo ed eventualmente anche dello spazio aereo, per condutture e sottoservizi di ogni genere, loro posa e mantenimento e, in generale, la servitù di tollerare ogni aggravio connesso alla destinazione pubblica del fondo servente”*;

4. di prevedere, all'interno del contratto di cessione dell'area di cui al presente provvedimento una condizione risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile e ss., qualora nel termine di 18 mesi, decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto, per cause imputabili e riferibili direttamente a ITEA S.p.A. non venga pubblicato il bando per l'esecuzione dei lavori principali (e quindi fatto salvo eventuali problematiche dovessero sorgere durante le attività propedeutiche e preliminari agli stessi lavori) per la quale il Comune di Trento potrà chiedere la risoluzione del contratto approvato con il presente provvedimento;
5. di dare atto che il valore complessivo della proprietà comunale in cessione e del costituendo diritto di superficie, descritti ai precedenti punti 1 e 2 del presente provvedimento, è stato quantificato in euro 1.466.300,00, con con Perizia estimativa di data 27 gennaio 2017, Riesame Valutativo di data 10 luglio 2019, Perizia estimativa integrativa di data 6 ottobre 2020, come confermate con l'“Aggiornamento valori di stima ad agosto 2023” di data 31 agosto 2023 n. 256721/2023 prot. a firma congiunta del per. ind. Franco Faifer, del per. ind. Samuele Roncador, dell'ing. Mario Zampedri e del geom. Lorenzo Degasperi, ed è comprensivo del deprezzamento conseguente alle limitazioni di utilizzo dell'area oggetto di cessione, derivanti dal mantenimento della servitù di uso pubblico;
6. di approvare il contratto preliminare per la costituzione della servitù di passo a piedi e con mezzi a favore del Comune di Trento, per l'accesso all'autorimessa interrata di pertinenza della palazzina A, per complessivi mq. 640, come da “Planimetria di servitù di passo a piano terra e a piano interrato” di data 06 dicembre 2023 – scale 1:500 e 1:1000 – a firma del geometra Franco Patton che, allegata alla presente determinazione, ne forma parte integrante ed essenziale ;
7. di dar atto che come disposto dall'art. 3, comma 1.2 dell'accordo di programma gli oneri fiscali e le spese contrattuali sono a carico di ITEA S.p.A., mentre gli oneri fiscali e le spese contrattuali relativi al contratto preliminare sono a carico del Comune di Trento;
8. di rinviare l'accertamento delle risorse derivanti dall'alienazione disposta col presente provvedimento al momento della stipula del relativo contratto, precisando che l'ammontare complessivo di euro 1.466.300,00 sarà da accertare al capitolo 40272, denominato “Alienazione di terreni – cessione a Itea S.p.A. di parte della p.f. 1135/19 C.C. Trento nell'ambito del Piano Attuativo di Viale dei Tigli”, con riferimento all'esercizio finanziario 2023 del P.E.G. 2023-2024;
9. di dare atto che l'entrata risulta essere esigibile entro la data che verrà concordata per la stipulazione del contratto e comunque entro il corrente anno;
10. di subordinare il perfezionamento dell'operazione immobiliare di cui al presente provvedimento alla stipulazione del relativo contratto in forma pubblica, anche a rogito di notaio esterno, dando atto che ai sensi dell'articolo 14, 1° comma del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti spetterà al soggetto stipulante in rappresentanza del Comune completare il progetto di contratto con gli elementi negoziali accidentali in accordo con i soggetti contraenti;
11. di indicare quale responsabile del procedimento e quindi della gestione dell'atto di cui al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 7 bis e 12 del Regolamento per la disciplina dei contratti, la Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
12. di dare atto che ai sensi dell'art. 12, comma 3 del Regolamento per la disciplina dei contratti provvederà alla stipulazione del contratto la Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali.

Allegati in formato elettronico

1. planimetria servitù di uso pubblico
2. planimetria diritto di superficie
3. planimetria servitù di passo

Allegati in formato cartaceo

//

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 07/12/23



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 216	di data 07/12/23

Oggetto: L.P. 23/1990 - CESSIONE A TRATTATIVA DIRETTA A ITEA S.P.A. DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DELLE AREE, IN PARTE GRAVATE DA SERVITU' DI USO PUBBLICO, DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PUBBLICA PER L'EDILIZIA ABITATIVA, ZONA C5 A TRENTO, VIALE DEI TIGLI 1° STRALCIO E PRELIMINARE DI COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSO. ENTRATA: EURO 1.466.300,00.

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 7 dicembre 2023