



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 234	di data 20/12/23

Oggetto: COSTITUZIONE A TITOLO GRATUITO DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DELLA DURATA DI ANNI 15 A CARICO DELLA PRIVATA P.ED. 7282 P.M. 2 C.C. TRENTO CHE IDENTIFICA LA PALESTRA COSTRUITA PER L'ESERCIZIO DELLA GINNASTICA ARTISTICA E A FAVORE DEL COMUNE DI TRENTO, IN ESECUZIONE DEGLI IMPEGNI ASSUNTI CON LA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE "ZONA APP.2" IN VIA DEL BRENNERO C.C. TRENTO DI DATA 14 OTTOBRE 2020 N. 20.598 DI REP.. VALORE AI FINI FISCALI: EURO 513.000,00.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premesso che con atto 17 giugno 2019 n. 1132 di rep., è stato stipulato tra la società F.Ili Poli S.p.A. e il Comune di Trento un Accordo urbanistico, ai sensi dell'articolo 25 della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e s.m., relativo alla nuova zona APP.2 in via del Brennero a Trento avente a oggetto le pp.ff. 380/3, 373/3 e la p.ed. 5412/1 tutte in C.C. di Trento;

rilevato che tra gli impegni assunti da F.Ili Poli S.p.A. con la sottoscrizione dell'Accordo urbanistico vi è la realizzazione e la messa in disponibilità all'Amministrazione comunale di una palestra per l'esercizio della ginnastica artistica;

richiamata la deliberazione della Giunta comunale 7 settembre 2020 n. 218 con la quale è stato approvato il piano di lottizzazione della zona APP.2 in Via del Brennero a Trento identificata dalle pp.ff. 380/3, 373/3 e dalla p.ed. 5412/1 tutte in C.C. di Trento;

atteso che in esecuzione del citato provvedimento è stata sottoscritta in data 14 ottobre 2020 al n. 20.598 di rep. e n. 14.261 di racc., innanzi al notaio dott. Reina, la Convenzione di lottizzazione fra il Comune di Trento e la Società F.Ili Poli S.p.A.;

precisato che all'art. 22 comma 1 della citata Convenzione è prevista la costituzione a titolo gratuito a favore del Comune di Trento del "*diritto di usufrutto a termine*" la cui durata è di anni 15 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di usufrutto definitivo, ai sensi dell'art. 27 della Convenzione stessa;

accertato che l'art. 26, il comma 1 dispone che "*La stipula del contratto definitivo dovrà essere effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna...*";

vista la nota 10 maggio 2023 prot. 138475 con la quale il Servizio Urbanistica ha chiesto alla società F.Ili Poli S.p.A. di trasmettere la documentazione necessaria per addivenire alla stipula del contratto di costituzione dell'usufrutto, e più precisamente la bozza del contratto di usufrutto, la planimetria contenente il calcolo e la verifica del rispetto della superficie utile lorda minima prevista dall'art. 22 comma 1 della Convenzione di lottizzazione, la bozza del piano di casa materialmente divisa e l'elaborato contenente il calcolo e la verifica del rispetto della quantità

pagina 1/5

minima di 71,20/1000 prevista dall'art. 22 comma 1 della Convenzione di lottizzazione;
rilevato che con note 25 ottobre 2023 prot. nn. 317467, 317469, 317474 e 317480 e 24 novembre 2023 prot. n. 384361, a riscontro dell'istanza richiamata, è pervenuta al Comune la documentazione richiesta;

visto e ritenuto idoneo l'elaborato "Piano di casa materialmente divisa" firmato digitalmente in data 22 novembre 2023 dal p.i. Ivan Giovannini e pervenuto in data 24 novembre 2023 al n. 384361 di prot., che individua nell'intera p.m. 2 della p.ed. 7282 C.C. Trento la porzione di immobile da gravare dal diritto di usufrutto in favore del Comune di Trento e che allegato al presente provvedimento ne costituisce parte integrante ed essenziale;

considerato che a seguito del sopralluogo effettuato in data 12 dicembre 2023 alla presenza dei VVFF, il Comando Provinciale con nota del 18 dicembre 2023 ha formulato alcune prescrizioni alle quali ottemperare entro e non oltre i 45 giorni decorrenti dalla data del sopralluogo stesso;

dato atto altresì che a seguito del sopralluogo effettuato in data 14 dicembre 2023 alla presenza della Direzione lavori della Società Poli e dei tecnici del Comune di Trento, si è provveduto al parziale collaudo degli impianti, non essendo possibile effettuare la verifica della funzionalità estiva degli stessi;

atteso pertanto che, vista anche la nota del Servizio Gestione e riqualificazione del patrimonio edilizio prot. n. 439146 del 15 dicembre 2023, lo Scrivente ha proposto delle modifiche contrattuali all'atto di costituzione del diritto di usufrutto in oggetto, per tener conto dell'eventuale differimento dell'utilizzo della struttura, chiedendo ai Servizi tecnici comunali interessati e ad ASIS una eventuale conferma tecnica che attesti che la palestra è idonea all'utilizzo anche in pendenza dell'adempimento delle prescrizioni fatte con la nota prot. 440991/2023 dal Corpo Permanente Provinciale Vigili del Fuoco - Ufficio Prevenzione Incendi;

considerato che a seguito di contatti diretti da parte dello Scrivente con i tecnici della Società F.LLI POLI S.p.A. è pervenuto in via informale da parte dell'arch.ta Alessia Tomasi una diversa proposta di modifica dell'atto, già condivisa da lei con il Notaio, che prevede all'art. 4: "La società F.LLI POLI S.p.A. si impegna a ottemperare alle prescrizioni pervenute o che dovessero pervenire dai Vigili del Fuoco (VVFF) il cui assolvimento dovesse essere vincolante al fine dell'utilizzabilità del bene. La società F.LLI POLI S.p.A. si impegna altresì a effettuare gli interventi che si dovessero rendere necessari a seguito del collaudo estivo degli impianti. Si impegna infine a coordinare i Responsabili dei servizi di prevenzione e protezione (RSPP) dei diversi gestori delle attività presenti all'interno della Cittadella Poli al fine di definire adeguate procedure di prevenzione e protezione dei rischi. Le parti convengono che la - fideiussione "A" di data 13 ottobre 2020 n. 0002637/2 per la somma di Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero), a garanzia degli impegni di cui alla Sezione IV – realizzazione palestra e costituzione del diritto di usufrutto di cui all'art.40 comma 1 della Convenzione, verrà svincolata all'atto dell'assolvimento delle prescrizioni dei VVFF di cui al verbale di sopralluogo di data 12 dicembre 2023.";

vista la nota del Servizio Gestione e riqualificazione del patrimonio edilizio 20 dicembre 2023 prot. n. 443706 con la quale si comunica che *"viste le modifiche all'atto di costituzione a titolo gratuito del diritto di usufrutto della palestra a favore del Comune di Trento proposte dall'arch. A. Tomasi per conto della F.Lli Poli spa, alla luce di quanto nella dichiarazione dell'ing. Pontalti (agli atti del Comune) che attesta che la palestra è idonea all'utilizzo anche in pendenza dell'adempimento delle prescrizioni fatte con nota prot. 440991 dai VVFF, considerato che la fidejussione di data 13 ottobre 2020 n. 0002637/2 per la somma di Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) resta a garanzia degli impegni presi in relazione alla realizzazione della palestra e che si prevede che tale fidejussione venga svincolata all'atto dell'assolvimento delle prescrizioni dei VVFF di cui al verbale di sopralluogo di data 12 dicembre 2023, confidando che quanto prescritto dai VVFF e quanto richiesto con nostra nota prot. 439146 del 15.12.2023 verrà ottemperato, si ritiene non vi siano ragioni tecniche ostative alla stipula dell'atto"*;

vista la nota 18 dicembre 2023 prot. n. 440570 con la quale il Servizio Urbanistica,

per i conseguenti adempimenti relativi alla stipulazione del contratto di usufrutto della palestra, ha trasmesso il verbale di consegna delle chiavi e di verifica della documentazione tecnica della palestra prot. n. 440518 di data 18 dicembre 2023;

preso atto che con detto verbale, al quale risulta allegato l'elenco delle chiavi della palestra, i soggetti firmatari hanno concordato che "unitamente alla stipula del contratto di usufrutto si procederà alla consegna delle chiavi della palestra, ai sensi dell'art. 25, comma 3) della Convenzione di lottizzazione";

ritenuto pertanto di poter procedere alla costituzione dell'usufrutto a carico dell'intera p.m. 2 della p.ed. 7282 C.C. Trento di proprietà della società F.Ili Poli S.p.A. e a favore del Comune di Trento, della durata di anni 15 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di usufrutto definitivo;

dato atto che il valore ai fini fiscali è stato quantificato in euro 513.000,00 dal geom. Lorenzo Degasperi;

precisato che le spese inerenti e conseguenti la formalizzazione del contratto di cui al presente provvedimento rimangono a carico di F.Ili Poli S.p.A. come da impegni assunti nella Convenzione di lottizzazione 14 ottobre 2020 al n. 20.598 di rep. e n. 14.261 di racc.;

ritenuto, in esecuzione di quanto disposto dall'art. 28, lettera e) del vigente Regolamento sul Decentramento, di prescindere dall'acquisizione del parere del Consiglio circoscrizionale, trattandosi di operazione che attua le disposizioni previste in apposito Piano di Lottizzazione;

accertato che l'adozione del presente provvedimento rientra tra le proprie competenze a norma del comma 4-ter lettera a) dell'art. 12 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, trattandosi di operazione immobiliare prevista negli strumenti di programmazione e puntualmente definita nel Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2023-2025 al capitolo di spesa 7556 denominato "Risorse patrimoniali: diritti reali – acquisizione a titolo gratuito" opera 670823 "Piano lottizzazione zona App.2 in Via del Brennero a Trento. Costituzione a titolo gratuito diritto di usufrutto a termine palestra nella p.ed. 5412/1 in C.C. Trento" e al capitolo di entrata 40373 denominato "Contabilizzazione costituzione a titolo gratuito diritto di usufrutto a termine palestra all'interno della p.ed. 5412/1 in C.C. Trento";

precisato che nei suddetti strumenti di programmazione è stata indicata l'originaria p.ed. 5412/1 del C.C. di Trento, ora identificata dalla neoformata p.ed. 7282 dello stesso C.C.;

dato atto che il contratto di cui al presente provvedimento verrà perfezionato presso un notaio esterno;

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;

atteso altresì che il punto 1 dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. 118/2011 e s.m. specifica che "la contabilità finanziaria rileva le obbligazioni, attive e passive, gli incassi e i pagamenti riguardanti tutte le transazioni poste in essere da una amministrazione pubblica, anche se non determinano flussi di cassa effettivi (...). La registrazione delle transazioni che non presentano flussi di cassa è effettuata attraverso le regolarizzazioni contabili, costituite da impegni cui corrispondono accertamenti di pari importo e da mandati versati in quietanza di entrata nel bilancio dell'amministrazione stessa;

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 Trento – 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.;
- 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;
- il Regolamento del decentramento approvato con deliberazione consiliare 11.03.2015 n. 41 e da ultimo modificato con deliberazione consiliare 31.01.2023 n. 14;

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 approvare, per i motivi di cui in premessa, la costituzione del diritto di usufrutto a titolo gratuito della durata di anni 15 a carico dell'intera p.m. 2 della p.ed. 7282 C.C. Trento, che identifica la palestra costruita per l'esercizio della ginnastica artistica, e a favore del Comune di Trento, così come individuata dall'elaborato "Piano di casa materialmente divisa" firmato digitalmente in data 22 novembre 2023 dal p.i. Ivan Giovannini e pervenuto in data 24 novembre 2023 al n. 384361 di prot., che allegato al presente provvedimento ne costituisce parte integrante ed essenziale;
2. di dare atto che il valore del diritto reale, meglio descritto al punto 1, è quantificato ai fini fiscali in euro 513.000,00 dal geom. Lorenzo Degasperì;
3. di dare atto che le spese inerenti e conseguenti la formalizzazione del contratto di cui al presente provvedimento rimangono a carico di F.Ili Poli S.p.A. come da impegni assunti con la Convenzione di lottizzazione 14 ottobre 2020 n. 20.598 di rep. e n. 14.261 di racc.;
4. di impegnare la somma di euro 513.000,00, corrispondente al valore ai fini fiscali del diritto da costituirsi a titolo gratuito, e di imputare la spesa al capitolo 7556 denominato "Risorse patrimoniali: diritti reali – acquisizione a titolo gratuito" opera 670823 "Piano lottizzazione zona App.2 in Via del Brennero a Trento. Costituzione a titolo gratuito diritto di usufrutto a termine palestra nella p.ed. 5412/1 in C.C. Trento" con riferimento all'esercizio finanziario 2023 del P.E.G. 2023-2025 che presenta la necessaria disponibilità;

pagina 4/5

5. di accertare la somma di euro 513.000,00, corrispondente al valore ai fini fiscali del diritto da costituirsi a titolo gratuito, e di imputare l'entrata al capitolo 40373 denominato "Contabilizzazione costituzione a titolo gratuito diritto di usufrutto a termine palestra all'interno della p.ed. 5412/1 in C.C. Trento" con riferimento all'esercizio finanziario 2023 del P.E.G. 2023-2025;
6. di dichiarare che l'obbligazione diventa esigibile al momento della stipulazione del contratto che avverrà entro il corrente anno;
7. di procedere, a salvaguardia degli equilibri di bilancio, alla contabilizzazione degli importi indicati, imputando gli stessi ai capitoli di bilancio in entrata e in uscita come sopra riportato, ad avvenuta stipulazione del contratto;
8. di subordinare il perfezionamento dell'operazione immobiliare di cui al presente provvedimento alla stipulazione del relativo contratto in forma pubblica, a rogito di notaio esterno a spese della controparte, dando atto che ai sensi dell'art. 14 comma 1 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti spetterà al soggetto stipulante in rappresentanza del Comune completare il progetto di contratto con gli elementi essenziali negoziali accidentali in accordo con i soggetti contraenti;
9. di indicare quale responsabile del procedimento e quindi della gestione del contratto, ai sensi dell'art. 7-bis comma 3 lettera g) e 12 del Regolamento per la disciplina dei contratti, la Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
10. di dare atto che ai sensi dell'articolo 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
Piano di casa materialmente divisa

Allegati in formato cartaceo
\\

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 20/12/23



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale

N. 13/ 234

di data 20/12/23

Oggetto: COSTITUZIONE A TITOLO GRATUITO DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DELLA DURATA DI ANNI 15 A CARICO DELLA PRIVATA P.ED. 7282 P.M. 2 C.C. TRENTO CHE IDENTIFICA LA PALESTRA COSTRUITA PER L'ESERCIZIO DELLA GINNASTICA ARTISTICA E A FAVORE DEL COMUNE DI TRENTO, IN ESECUZIONE DEGLI IMPEGNI ASSUNTI CON LA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE "ZONA APP.2" IN VIA DEL BRENNERO C.C. TRENTO DI DATA 14 OTTOBRE 2020 N. 20.598 DI REP.. VALORE AI FINI FISCALI: EURO 513.000,00.

Servizio Risorse Finanziarie e Patrimoniali

E / S	T i p o	Anno	Miss/progr/tit/macr/ Capitolo Spesa Tit/tipolog/categor/ Capitolo Entrata	Piano Finanziario E/U	Gest	Res	Opera	Importo	Tipo finanziam.	Impegno/ Accert.
U		2023	01052.02.07556	U.2.02.03.99.001	1306		670823	513.000,0 0	50005"CONT ABILIZZAZIO NE ACQUISIZIO NE GRATUITE	127237 (1132761 5)
E		2023	40500.04.40373	E.4.05.04.99.999	1306			513.000,0 0	"	298001 (1132761 6)

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 20 dicembre 2023