



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 53	di data 26/03/24

Oggetto: L.P. 19 LUGLIO 1990 N. 23 E SS. MM. E I. CESSIONE A TRATTATIVA DIRETTA A AUTOSTRADA DEL BRENNERO S.p.A. DI PORZIONI DELLE PARTICELLE DI PROPRIETÀ COMUNALE IDENTIFICATE DALLE PP.FF. 1815/3, 1815/7 E 2457/1 C.C. TRENTO - NEO FORMATA P.F 1815/18, PREVIA REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE COSTITUZIONE DI SERVITÙ A TITOLO GRATUITO DEGLI ESISTENTI SOTTOSERVIZI (ACQUEDOTTO E ELETTRDOTTO). ENTRATA: EURO 30.200,00.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premesso che con istanza pervenuta in data 14 giugno 2022 al n. 167455 di prot. comunale, Autostrada del Brennero S.p.A. ha chiesto di acquistare parte delle pp.ff. 1815/3, 1815/7 e 2457/1 in C.C. Trento, di proprietà del Comune di Trento, per una superficie complessiva di circa 480 mq che individua la parte iniziale della rampa d'accesso dei mezzi di soccorso alle corsie autostradali in prossimità delle gallerie di Piedicastello, area attualmente in concessione alla suddetta società e soggetta al pagamento del relativo canone patrimoniale;

precisato che l'area richiesta in acquisto ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale in zona F "*Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano*", sottozona P "*Parceggi pubblici o di uso pubblico e autosilos*", e che la p.f. 1815/3 risulta classificata "patrimonio indisponibile", mentre le p.f. 1815/7 e 2457/1 risultano classificate "bene demaniale";

richiamata la nota 22 giugno 2022 prot. 175284 con cui il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha chiesto il parere di competenza ai Servizi Gestione strade e parchi e Opere di Urbanizzazione primaria e al Progetto mobilità e rigenerazione urbana riguardo all'eventuale cessione della superficie sopra descritta;

atteso che il Progetto mobilità e rigenerazione urbana con nota 27 giugno 2022 prot. 179935 ha comunicato che nulla osta alla cessione delle aree suddette;

vista la nota 30 giugno 2022 prot. 183170 con la quale i Servizi Gestione strade e parchi e Opere di Urbanizzazione primaria congiuntamente hanno espresso parere favorevole alla richiesta di acquisto delle particelle in questione da parte di Autostrada del Brennero S.p.A., proponendo di cedere un'ulteriore parte delle pp.ff. 2457/1 e 1815/3 in C.C. Trento, per non mantenere in capo all'Amministrazione un piccolo residuo di terreno di difficile gestione e manutenzione;

richiamata la nota 6 luglio 2022 prot. 188501, con la quale il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha chiesto alla Circostrazione Centro Storico - Piedicastello l'espressione del parere ai sensi dell'art. 28 comma 1 lett. e) del Regolamento del Decentramento in merito alla

pagina 1/6

cessione di parte delle pp.ff. 1815/3, 1815/7 e 2457/1 in C.C. Trento, con la proposta di cessione per ulteriori 120 mq circa, come indicato dai suddetti Servizi;

dato atto che con deliberazione n. 44 del 26 luglio 2022 la Circoscrizione Centro Storico – Piedicastello ha espresso parere favorevole alla cessione alla società richiedente di parte delle pp.ff. 1815/3, 1815,7 e 2457/1 in C.C. Trento, compresa l'ulteriore superficie così come proposto;

dato atto altresì che la Giunta comunale, nella seduta del 13 febbraio 2023, ha condiviso la decisione di cedere le porzioni delle particelle sopra descritte;

richiamata la nota 1 marzo 2023 prot. 64139 con cui il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha comunicato ad Autostrada del Brennero S.p.A. la disponibilità dell'Amministrazione comunale alla cessione, al valore unitario di 50 Euro/mq, delle porzioni delle pp.ff. 1815/3, 1815/7 e 2457/1 in C.C. Trento e della porzione ulteriore, al fine di evitare la creazione di superfici residuali che creerebbero evidenti difficoltà gestionali, e ha chiesto inoltre la redazione di idoneo tipo di frazionamento per l'individuazione dell'area oggetto dell'operazione patrimoniale;

rilevato che nel sottosuolo delle aree oggetto di cessione sono presenti dei sottoservizi, nello specifico un elettrodotto (p.f. 2457/1) e un acquedotto (p.f. 1815/3), la cui presenza dovrà essere regolarizzata prima della cessione dell'area mediante la costituzione dei seguenti diritti di servitù:

- servitù inamovibile di acquedotto con tubazioni interrato per la larghezza di 1,5 m a favore della p.ed. 1690 C.C. Gardolo di proprietà di Novareti S.p.A.;
- servitù inamovibile di elettrodotto con cavi interrati MT/bt per la larghezza di 1,5 m a favore della p.ed. 6524 C.C. Trento di proprietà di Società Elettrica Trentina per la distribuzione di energia elettrica S.p.A.;

atteso che le sopracitate società, dopo essere state informate dell'intenzione dell'Amministrazione di procedere con l'operazione immobiliare in oggetto, hanno manifestato il proprio consenso alla formalizzazione delle servitù e a partecipare alla stipulazione del contratto;

atteso che Autostrada del Brennero S.p.A. ha dato assenso all'operazione patrimoniale in oggetto, trasmettendo in data 15 maggio 2023 il tipo di frazionamento n. 1486/2023, predisposto dall'ing. Carlo Costa e approvato dall'Ufficio del Catasto di Trento in data 11 maggio 2023, con il quale è stato disposto lo stacco di mq. 328 dalla p.f. 1815/3, di mq 1 dalla p.f. 1815/7 e di mq 275 dalla p.f. 2457/1, per la costituzione della neo formata p.f. 1815/18 C.C. Trento di mq 604, oggetto di alienazione;

rilevato che, al fine di concludere l'operazione immobiliare in oggetto, è stato predisposto il rapporto di valutazione prot. 238138 di data 11 agosto 2023, a firma del geom. Lorenzo Degasperi, con il quale il valore della neo formata p.f. 1815/18 C.C. Trento è stato determinato in euro 30.200,00 (€/mq 50,00 x mq 604);

precisato che le servitù da costituire sulla neo formata p.f. 1815/18 in C.C. Trento, regolarizzano le esistenti tubazioni interrato, e che in tali termini non sono stati ravvisati elementi tali da apportare variazioni al valore del fondo come sopra definito, il cui valore complessivo di euro 30.200,00 non viene modificato dalla costituzione dei citati diritti reali;

dato atto che il valore attribuito, ai fini fiscali, secondo i criteri di valutazione stabiliti dal punto 9.3) e al punto 6.1.2) dell'allegato n. 4/3 al D.Lgs. 118/2011, alla "servitù inamovibile di acquedotto con tubazioni interrato per la larghezza di 1,5 m a favore della p.ed. 1690 C.C. Gardolo" è pari a euro 10,00 a corpo e il valore della "servitù inamovibile di elettrodotto con cavi interrati MT/bt per la larghezza di 1,5 m a favore della p.ed. 6524 C.C. Trento" è pari a euro 20,00 a corpo;

richiamata la L.P. 19.07.1990 n. 23 e s.m., disciplinante l'alienazione di beni immobili e ritenuto che si possa prescindere dalla procedura dell'asta pubblica e del confronto concorrenziale tra potenziali interessati, considerata la destinazione pubblica dell'area oggetto di cessione, procedendo perciò alla cessione in parola a trattativa diretta, stante il valore di stima del bene oggetto di cessione, così come disposto dall'art. 35 comma 2 lettera b) e comma 3 in combinato disposto con l'art. 21 commi 2 lettera h) e 4 della citata normativa;

ritenuto pertanto di procedere:

- alla costituzione di una servitù inamovibile di acquedotto a carico di parte della p.f. 1815/18 C.C. Trento e a favore della p.ed. 1690 C.C. Gardolo (valore ai fini fiscali di euro 10,00)
- alla costituzione di una servitù inamovibile di elettrodotto con cavi interrati MT/bt a carico di parte della p.f. 1815/18 C.C. Trento e a favore della p.ed. 6524 C.C. Trento (valore ai fini fiscali di euro 20,00),
come riportato nella planimetria "Schema di planimetria elettrodotto MT/bt e acquedotto C.C. Trento" datata 16 maggio 2023, a firma del geom. Piero Bonfante, allegata quale parte integrante alla presente determinazione,
- alla cessione alla società Autostrada del Brennero S.p.A. dell'intera neo formata p.f. 1815/18 in C.C. Trento di mq. 604,00 come risulta dal tipo di frazionamento n. 1486/2023 a firma dell'ing. Carlo Costa, gravata da servitù inamovibile di acquedotto con tubazioni interrate e servitù inamovibile di elettrodotto con cavi interrati MT/bt, verso il corrispettivo di euro 30.200,00, risultante dal rapporto di valutazione prot. 238138 di data 11 agosto 2023, a firma del geom. Lorenzo Degasperi;

atteso che l'operazione di cessione dell'area da parte del Comune è da ritenere esclusa dal campo di applicazione dell'IVA per carenza del presupposto soggettivo, ai sensi dell'art. 4, del D.P.R. 633/72, in quanto trattasi di area che per sua natura non è bene oggetto o strumento di esercizio di attività commerciale né acquisito da parte del Comune per fini speculativi;

ritenuto che l'adozione del presente provvedimento rientri 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 2024-2026 al cap. 40367 "Alienazione terreni – cessione pp.ff. 1815/3, 1815/7 e 2457/1 C.C. Trento";

precisato che nei suddetti strumenti di programmazione le particelle oggetto di alienazione sono state identificate nelle pp.ff. 1815/3, 1815/7 e 2457/1 C.C. Trento, mentre risultano oggetto della cessione porzioni delle suddette particelle e che, in seguito alla redazione del sopracitato tipo di frazionamento, è stata costituita la p.f. 1815/18 C.C. Trento, che individua la superficie in cessione;

rilevato che per l'originaria parte della p.f. 1815/3 non sussistono i presupposti per il mantenimento nel novero dei beni del patrimonio indisponibile, e per le originarie parti rispettivamente delle pp.ff. 1815/7 e 2457/1 non sussistono i presupposti per il mantenimento nel novero dei beni del Demanio del Comune di Trento;

visto l'art. 73 comma 3-bis del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti il quale stabilisce che per le operazioni immobiliari alle quali è strumentale la classificazione o la declassificazione di un bene, l'organo competente all'assunzione del provvedimento a contrarre provvede nel contesto del provvedimento medesimo alla nuova classificazione del bene acquistato o venduto;

dato atto pertanto che l'area oggetto di alienazione di cui alla presente determinazione cessa di appartenere ai beni classificati rispettivamente nel Patrimonio Indisponibile (parte della originaria p.f. 1815/3) e nel Demanio (parte delle originarie pp.ff. 1815/7 e 2457/1) del Comune di Trento;

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 19.12.2023 n. 112, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024-2026;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 21.12.2023 n. 138, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 27.12.2023 n. 414, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2024-2026 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.;
- gli articoli 822 e seguenti del Codice Civile;
- 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 27.12.2023 n. 414, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2024-2026 e successive variazioni, il presente provvedimento rientra nelle proprie competenze;

visto il Decreto sindacale 28.12.2023 prot. n. 449188, con il quale sono state attribuite le competenze dirigenziali;

d e t e r m i n a

1. di declassificare e quindi di trasferire, ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile:
 - dal Patrimonio indisponibile al Patrimonio disponibile, mq 328 della originaria p.f. 1815/3 C.C. Trento;
 - dal Demanio al Patrimonio disponibile, mq 1 della originaria p.f. 1815/7 e mq 275 della originaria p.f. 2457/1, tutte in C.C. Trento,ai fini della costituzione della neo formata p.f. 1815/18 C.C. Trento, oggetto di alienazione, derivante dallo stacco di mq 328 dalla originaria p.f.1815/3, mq 1 dalla originaria p.f. 1815/3 e mq 275 dalla originaria p.f. 2457/1, tutte C.C. Trento, così come disposto con tipo di frazionamento n. 1486/2023 a firma dell'ing. Carlo Costa, approvato dall'Ufficio del Catasto di Trento in data 11 maggio 2023;
2. di procedere alla costituzione a titolo gratuito di:
 - Servitù inamovibile di acquedotto con tubazioni interrate per la larghezza di 1,5 m e stacco con pozzetto a carico di parte della neo formata p.f. 1815/18 C.C. Trento e a favore della p.ed. 1690 C.C. Gardolo di proprietà di Novareti S.p.A.;

- Servitù inamovibile di elettrodotto con cavi interrati MT/bt per la larghezza di 1,5 m a carico di parte della neo formata p.f. 1815/18 C.C. Trento e a favore della p.ed. 6524 C.C. Trento di proprietà di Società Elettrica Trentina per la distribuzione di energia elettrica S.p.A. come riportato nella planimetria "Schema di planimetria elettrodotto MT/bt e acquedotto C.C. Trento" datata 16 maggio 2023, a firma del geom. Piero Bonfante, allegata quale parte integrante alla presente determinazione;
- 3. di cedere a trattativa diretta, per i motivi rappresentati in premessa, alla società Autostrada del Brennero S.p.A. la p.f. 1815/18 C.C. Trento gravata dalle servitù elencate al precedente punto 2, verso il corrispettivo di euro 30.200,00;
- 4. di dare atto che il valore delle costituende servitù è stato quantificato, ai soli fini fiscali, rispettivamente in euro 10,00 per la servitù di acquedotto e in euro 20,00 per la servitù di elettrodotto;
- 5. di dare atto che il valore ai fini fiscali riferito alla costituzione dei diritti di cui al precedente punto 2. e il corrispettivo di vendita di cui al precedente punto 3. sono stati così quantificati con rapporto di valutazione prot. 238138 di data 11 agosto 2023 a firma del geom. Lorenzo Degasperi;
- 6. di rinviare l'accertamento delle risorse derivanti dall'operazione patrimoniale disposta col presente provvedimento al momento della stipula del relativo contratto, precisando che l'ammontare complessivo di euro 30.200,00 sarà da accertare al capitolo 40367, denominato "Alienazione terreni – cessione pp.ff. 1815/3, 1815/7 e 2457/1 C.C. Trento" (neo formata p.f. 1815/18 C.C. Trento), con riferimento all'esercizio finanziario 2024 del P.E.G. 2024-2025-2026;
- 7. di dare atto che l'entrata risulta essere esigibile entro la data che verrà concordata per la stipulazione del contratto;
- 8. di subordinare il perfezionamento dell'operazione immobiliare di cui al presente provvedimento alla stipulazione del relativo contratto in forma pubblica, dando atto che ai sensi dell'articolo 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 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 il Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;
- 11. di dare atto altresì che, ad avvenuta esecutività, la presente determinazione dovrà essere pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 829 del Codice Civile e dell'art. 9 del vigente Statuto comunale.

Allegati in formato elettronico
Schema di planimetria

Allegati in formato cartaceo
\\

La Dirigente del Servizio
dott.ssa Franca Debiasi

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

Trento, addì 26/03/24



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 53	di data 26/03/24

Oggetto: L.P. 19 LUGLIO 1990 N. 23 E SS. MM. E I. CESSIONE A TRATTATIVA DIRETTA A AUTOSTRADA DEL BRENNERO S.P.A. DI PORZIONI DELLE PARTICELLE DI PROPRIETÀ COMUNALE IDENTIFICATE DALLE PP.FF. 1815/3, 1815/7 E 2457/1 C.C. TRENTO - NEO FORMATA P.F 1815/18, PREVIA REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE COSTITUZIONE DI SERVITÙ A TITOLO GRATUITO DEGLI ESISTENTI SOTTOSERVIZI (ACQUEDOTTO E ELETTRODOTTO). ENTRATA: EURO 30.200,00.

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

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

Trento, addì 29 marzo 2024