



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E  
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 88	di data 09/05/23

**Oggetto: L.P. 19 LUGLIO 1990 N. 23 E SS.MM. E I. - CESSIONE A TRATTATIVA DIRETTA A PRIVATI DELLE PP.ED. 1348/4 E 1348/5 GRAVATE DA SERVITU' DI USO PUBBLICO E DELLE PP.FF. 1032/3 E 1074/120 C.C. TRENTO. ENTRATA EURO 38.700,00. ANNULLAMENTO DETERMINAZIONE N. 13/24 DI DATA 02/02/2023.**

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premessò che con nota pervenuta in data 15 luglio 2021 al n.186950 di prot. comunale, i signori Pizzini e Cozzio, in qualità di proprietari dell'edificio ubicato in Corso 3 Novembre n. 166, catastalmente identificato dalle pp.ed. 1348/2 e 1348/3 in C.C. Trento, hanno inoltrato al Comune l'istanza di regolarizzazione dell'intercapedine aggregata ai locali ubicati al 2° piano interrato del loro edificio, collocata nel sottosuolo della p.ed. 1348/1, particella di proprietà comunale classificata nel Patrimonio Indisponibile, che costituisce la strada di accesso al Parco del Fersina;

atteso che, in base alle verifiche tavolari e catastali eseguite dall'Ufficio Valorizzazioni patrimoniali ed espropri (ora Ufficio Patrimonio), si è accertato che l'edificio in argomento è stato costruito attorno all'anno 1920, a ridosso del vecchio argine del torrente Fersina e che negli anni successivi è stata demolita la porzione di edificio fuori terra, realizzata sulla proprietà comunale, mentre è stata mantenuta la parte nel sottosuolo;

rilevato che la rimessa in pristino del sottosuolo richiederebbe una procedura di notevole complessità, al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi con il mantenimento nel sottosuolo dei locali esistenti, sono state quindi individuate due possibili soluzioni:

- la costituzione di un diritto di superficie nel sottosuolo, così da mantenere la proprietà del soprassuolo in capo al Comune di Trento;
- la cessione ai privati della porzione della p.ed. 1348/1 interessata dalle opere interrate, gravata da diritto di servitù di uso pubblico, così da mantenere l'utilizzo pubblico del soprassuolo;

atteso che al fine di acquisire gli elementi tecnici necessari per valutare quale delle soluzioni individuate fosse la più idonea a salvaguardare l'utilizzo pubblico del soprassuolo della p.ed. 1384/1, e quindi sottoporre l'istanza alle decisioni della Giunta comunale, con nota di data 6 agosto 2021 n. 206149 prot., è stato richiesto il parere di competenza ai Servizi tecnici comunali Gestione strade parchi e Opere di urbanizzazione primaria, i quali con parere congiunto prot. n. 230410 del 2 settembre 2021, si sono espressi favorevolmente in ordine alla regolarizzazione in argomento, attraverso la cessione della porzione di terreno comunale identificata dalla p.ed. 1348/1 interessata dalle opere nel sottosuolo, gravata da servitù di uso pubblico, con la prescrizione che eventuali problematiche e manutenzione dell'intercapedine interrata rimangano a carico dei privati proprietari;

pagina 1/6

rilevata l'opportunità – nonostante l'operazione possa configurarsi come regolarizzazione catastale e tavolare che adegua la situazione di diritto alla situazione di fatto e quindi esclusa dai casi di obbligatorietà di acquisizione del parere di cui all'art. 28 del Regolamento sul Decentramento – di chiedere comunque al Consiglio Circostrizionale San Giuseppe – S. Chiara di esprimere parere in merito, si è provveduto a formulare richiesta in tal senso, con nota datata 13 settembre 2021 n. 238407 prot.;

visto il Verbale di deliberazione n. 29 di data 30 settembre 2021, con il quale il Consiglio Circostrizionale San Giuseppe - Santa Chiara ha espresso “parere favorevole alla richiesta di regolarizzazione dell'intercapedine interrata sotto la p.ed. 1348/1 C.C. Trento di proprietà comunale, presentata dai proprietari dell'edificio di Corso 3 Novembre, 166 (pp.ed. 1348/2 e 1348/3 C.C. Trento), tramite la costituzione di un diritto di superficie nel sottosuolo a favore delle pp.ed. 1348/2 e 1348/3 C.C. Trento”;

valutata, da un punto di vista patrimoniale, l'opportunità di seguire le indicazioni espresse dai Servizi tecnici comunali interessati e di procedere pertanto con la vendita - in luogo della costituzione di un diritto di superficie nel sottosuolo - di una porzione di p.ed. 1348/1 C.C. Trento, gravata da servitù di uso pubblico;

dato atto che la Giunta comunale, nella seduta del 15 novembre 2021, si è espressa favorevolmente in merito alla prospettata cessione a privati, di parte della p.ed. 1348/1 C.C. Trento, gravata da servitù di uso pubblico che si sostanzia nel diritto di pubblico passo, ripasso e sosta a piedi e con ogni mezzo, di utilizzo del suolo ed eventualmente anche dello spazio aereo, per condutture e servizi di ogni genere, loro posa e mantenimento e, in generale la servitù di tollerare ogni aggravio connesso alla destinazione pubblica del fondo servente”, con la prescrizione che eventuali problematiche e manutenzione dell'intercapedine interrata siano a carico dei privati proprietari;

atteso che rispettivamente con note 17 novembre 2021 n. 302009 prot. e 19 gennaio 2022 n. 14560 prot., il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha riassunto i termini dell'operazione di cessione ai privati e ha comunicato il valore unitario di cessione dell'area, gravata da servitù di uso pubblico e con la prescrizione che eventuali problematiche e manutenzione dell'intercapedine interrata siano a carico dei privati proprietari, quantificato in euro 450,00 al mq., con richiesta di formalizzazione dell'assenso alla definizione della procedura così come prospettato, nonché di presentazione di tipo di frazionamento al fine di identificare con precisione la porzione di p.ed. 1348/1 C.C. Trento, oggetto di cessione e della pratica catastale relativa alla dichiarazione al Catasto Fabbricati degli enti realizzati nel sottosuolo della p.ed. stessa;

visto l'assenso all'operazione immobiliare in parola ricevuto al n. 23268 di prot. comunale di data 27 gennaio 2022;

visto il tipo di frazionamento n. 2844/2022 a firma del geom. Bassi Luca, approvato dall'Ufficio del Catasto di Trento in data 20 luglio 2022 con il quale è stato disposto:

- l'erezione della neo p.ed. 1348/4 mediante lo stacco di mq. 32 dalla originaria p.ed. 1348/1;
- l'erezione della neo p.ed. 1348/5 mediante lo stacco di mq. 26 dalla originaria p.ed. 1348/1, che assume pertanto la consistenza di mq. 112;
- la formazione della neo p.f. 1032/3 mediante lo stacco di mq. 17 dalla p.f. 1032/1, che assume così a consistenza di mq. 7453;
- la formazione della neo p.f. 1074/120 mediante lo stacco di mq. 11 dalla p.f. 1074/29, che assume la consistenza di mq. 529,

il tutto in C.C. Trento;

dato atto che a seguito di predisposizione del citato tipo di frazionamento, è stata presentata presso l'Ufficio del Catasto di Trento la documentazione relativa alla denuncia di accatastamento delle neo pp. edd. 1348/4 e 1348/5 C.C. Trento, i cui nuovi riferimenti catastali sono ora i seguenti:

- p.ed. 1348/4, sub. 1 / area urbana - sub. 2 / cantina
- p.ed. 1348/5, sub. 1 / area urbana - sub. 2 / abitazione;

atteso che, alla luce della nuova dichiarazione al Catasto Fabbricati degli enti realizzati nel sottosuolo, l'operazione immobiliare di cui al presente provvedimento si sostanzia nella cessione delle intere neo erette pp.ed. 1348/4 e 1348/5, gravate da servitù di uso pubblico da costituirsi a favore della p.f. 2562 C.C. Trento e nella cessione delle intere neo formate pp.ff. 1032/3 e 1074/120, con i gravami riportati nel Libro Fondiario;

precisato che, ai fini dell'intavolazione 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 ed eventualmente dello spazio aereo, per condutture e servizi di ogni genere, loro posa e mantenimento e, in generale, la servitù di tollerare ogni aggravio connesso alla destinazione pubblica del fondo servente”*;

precisato che, al fine di concludere l'operazione immobiliare in oggetto, è stato predisposto il rapporto di valutazione di data 26 ottobre 2022 prot. n. 297036 a firma del geom. Lorenzo Degasperi, con il quale è stato determinato in euro 38.700,00, il valore di cessione delle neo p.ed. 1348/4 e 1348/5, gravate da servitù di uso pubblico e pp.ff. 1032/3 e 1074/120 C.C. Trento;

richiamata la L.P. 23/1990 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, procedendo perciò alla cessione in parola a trattativa diretta, stante il valore di stima dei beni oggetto di cessione, così come disposto dall'articolo 35, comma 2, lettera b) e comma 3, in combinato disposto con l'art. 21, commi 2 - lettera h) e 4 della citata normativa;

dato atto che, in ottemperanza alle disposizioni del combinato disposto degli articoli 35, comma 3 della L.P. 23/1990 e art. 17 del relativo Regolamento di attuazione, l'Amministrazione comunale ha provveduto a dare pubblicità alla vendita mediante pubblicazione dell'avviso all'albo pretorio e su due quotidiani locali, in modo da accertare l'eventuale interesse da parte di terzi ad acquistare le porzioni immobiliari in oggetto;

rilevato che l'avviso di vendita non ha suscitato interesse da parte di altri potenziali acquirenti e quindi i proprietari tavolarmente individuati delle pp.ed. 1348/2 e 1348/3, C.C. Trento risultano gli unici soggetti interessati all'acquisto delle porzioni immobiliari di cui si tratta e dato altresì atto che l'operazione di cui al presente provvedimento si sostanzia nella regolarizzazione catastale e tavolare che adegua la situazione di diritto alla situazione di fatto, trattandosi di opere private già realizzate su proprietà pubblica, in questo caso nel sottosuolo della p.ed. 1348/1, di proprietà comunale e facenti parte degli edifici privati individuati nelle pp.ed. 1348/2 e 1348/3 C.C. Trento;

ritenuto pertanto di procedere con la cessione ai proprietari tavolarmente individuati delle pp.edd. 1348/2 e 1348/3 delle intere neo erette pp.ed. 1348/4 e 1348/5, gravate da servitù di uso pubblico e delle neo formate pp.ff. 1032/3 e 1074/120, con i gravami riportati nel Libro Fondiario, il tutto in C.C. Trento, come derivante da tipo di frazionamento n. 2844/2022 a firma del geom. Bassi Luca, approvato dall'Ufficio del Catasto in data 20 luglio 2022, il cui valore è stato quantificato in complessivi euro 38.700,00, con rapporto di valutazione prot. 297036 di data 26 ottobre 2022, con la prescrizione che eventuali problematiche e manutenzione dell'intercapedine interrata siano a carico dei privati proprietari;

rilevato che le p.f. 1032/3, p.ed. 1348/4 e p.ed. 1348/5 C.C. Trento ricadono urbanisticamente in zona VP G – Zone destinate ai servizi di quartiere – verde pubblico o di uso collettivo di quartiere il cui utilizzo e destinazione sono disciplinati rispettivamente dall'art. 69 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. mentre la p.f. 1074/120 ricade urbanisticamente in zona Acc-ai, Area inedificata nella città consolidata, il cui utilizzo e destinazione è disciplinato dall'art. 33 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.;

evidenziato che l'operazione di cessione dell'area da parte del Comune è da ritenere esclusa dal campo di applicazione dell'IVA per insussistenza del presupposto soggettivo, ex art. 4, del D.P.R. 633/72, in quanto trattasi di area non utilizzata nell'esercizio di attività commerciale nè

acquisita e/o oggetto di interventi tesi ad accrescere il valore economico con fini speculativi da parte del Comune;

ritenuto che per le neo erette p.ed. 1348/4 e 1348/5 e neo formate pp.ff. 1032/3 e 1074/120 C.C. Trento, non sussistano più i presupposti per il mantenimento nel novero dei beni del Patrimonio Indisponibile 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 cessione individuata dalle neo erette p.ed. 1348/4 e 1348/5 e neo formate pp.ff. 1032/3 e 1074/120 C.C. Trento, cessano di essere inserite nei beni appartenenti al Patrimonio Indisponibile del Comune di Trento;

ritenuto che l'adozione del presente provvedimento rientri tra le proprie competenze ai sensi 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 al capitolo 40338 del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2023-2025;

precisato che la p.ed. 1348/1 CC Trento oggetto di cessione richiamata nel citato capitolo 40338 risulta ora individuata dalle neo erette p.ed. 1348/4 e 1348/5 e dalle neo formate pp.ff. 1032/3 e 1074/120, tutte in C.C. Trento;

dato atto che con la presente determinazione si intende annullare la precedente propria determinazione n. 13/24 di data 02/02/2023, pari oggetto, in quanto nel testo e nel dispositivo della stessa i numeri delle particelle edificiali oggetto del provvedimento erano in parte riportati erroneamente;

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;

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;

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;

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 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 30.12.2020 n. 87/2020/05, prot. n. 306169, con il quale sono state attribuite le competenze dirigenziali;

### d e t e r m i n a

1. di annullare, per le motivazioni specificate in premessa, la precedente propria determinazione n. 13/24 di data 02/02/2023;
2. di declassificare e quindi trasferire dal Patrimonio Indisponibile a quello disponibile, ai sensi degli artt. 822 e segg. del Codice Civile, le intere neo erette pp.ed. 1348/4 e 1348/5 e neo formate pp.ff. 1032/3 e 1074/120 C.C. Trento, come da tipo di frazionamento n. 2844/2022 a firma del geom. Bassi Luca, approvato dall'Ufficio del Catasto in data 20 luglio 2022;
3. di costituire la servitù di uso pubblico, che si sostanzia nel "*diritto di pubblico passo, ripasso e sosta a piedi e con ogni mezzo, di utilizzo del suolo ed eventualmente anche dello spazio aereo, per condutture e servizi di ogni genere, loro posa e mantenimento e, in generale la servitù di tollerare ogni aggravio connesso alla destinazione pubblica del fondo servente*", a carico delle pp.ed. 1348/4 e 1348/5 C.C. Trento e a favore della p.f. 2562 stesso C.C.;
4. di cedere a trattativa diretta, per le motivazioni riportate in premessa e con la prescrizione che eventuali problematiche e manutenzione dell'intercapedine interrata rimangano carico dei privati proprietari:
  - al proprietario tavolarmente individuato della p.ed. 1348/2 C.C. Trento, suoi eredi o aventi causa, la p.ed. 1348/4 con i gravami descritti al precedente punto 3;
  - ai proprietari delle pp.ed. 1348/2 e 1348/3 C.C. Trento, loro eredi o aventi causa, la p.ed. 1348/5, con i gravami descritti al precedente punto 3, e le neo formate pp.ff. 1032/3 e 1074/120 C.C. Trento con i gravami risultanti al Libro Fondiario;
5. di dare atto che il corrispettivo complessivo dell'operazione immobiliare in oggetto è pari a euro 38.700,00, così quantificato con rapporto di valutazione di data 26 ottobre 2022 prot. n. 297036 a firma del geom. Lorenzo Degasperi, che riporta i valori riferiti alle diverse particelle in cessione;
6. 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 38.700,00 sarà esigibile entro la data che verrà concordata per la stipulazione del contratto e comunque nell'esercizio finanziario 2023, e sarà accertata al capitolo 40338, denominato "Alienazione di terreni – cessione di parte della p.ed 1348/1 C.C. Trento (ora individuata dalle neo erette p.ed. 1348/4 e 1348/5 e dalle neo formate pp.ff. 1032/3 e 1074/120, tutte in C.C. Trento) per regolarizzazione opere interrate";
7. 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;
8. 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, il Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali;

9. 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;
10. di dare altresì atto 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

//

Allegati in formato cartaceo

//

La Dirigente del Servizio  
dott.ssa Franca Debiasi

Trento, addì 09/05/23



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E  
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 88	di data 09/05/23

**Oggetto: L.P. 19 LUGLIO 1990 N. 23 E SS.MM. E I. - CESSIONE A TRATTATIVA DIRETTA A PRIVATI DELLE PP.ED. 1348/4 E 1348/5 GRAVATE DA SERVITU' DI USO PUBBLICO E DELLE PP.FF. 1032/3 E 1074/120 C.C. TRENTO. ENTRATA EURO 38.700,00. ANNULLAMENTO DETERMINAZIONE N. 13/24 DI DATA 02/02/2023.**

**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

Il Capoufficio  
Flavio Cescotti

Trento, addì 17 maggio 2023