



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

| Determinazione Dirigenziale | |
|-----------------------------|------------------|
| N. 13/ 40 | di data 24/02/25 |
| | |

Oggetto: L.P. 19 LUGLIO 1990 N. 23 E S.M.. ALIENAZIONE A TRATTATIVA DIRETTA DELLE INTERE PP.FF. 1841/3 E 1841/7 C.C. MEANO DI PROPRIETÀ COMUNALE. ENTRATA: EURO 1.820,00.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premesso che con istanza assunta al prot. comunale n. 249586 di data 2 ottobre 2019, il proprietario delle pp.ff. 1841/1, 1841/4, 1841/5 e 1841/6, tutte C.C. Meano, terreni confinanti la p.f. 1841/3 C.C. Meano di proprietà comunale, ha chiesto di poter acquistare la medesima particella, rappresentata da un relitto stradale, classificata come Bene Pubblico e ricadente, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, per circa l'85% della sua superficie in zona "E1 – zone agricole di interesse primario" e per circa il 15% in zona "E4 – zone a bosco", il cui utilizzo e sfruttamento sono regolamentati rispettivamente dagli artt. 58 e 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

atteso che con nota prot. 284773 di data 7 novembre 2019 il Servizio Patrimonio ha chiesto ai Servizi Gestione strade e parchi e Opere di urbanizzazione primaria un parere in merito alla possibilità di cedere la sopraccitata particella;

evidenziato che i Servizi tecnici hanno espresso parere favorevole alla cessione della p.f. 1841/3 C.C. Meano, in quanto la strada risulta dismessa e ricoperta da vegetazione spontanea a bosco, a condizione che il frazionamento ai fini della cessione sia eseguito a spese del privato interessato e che non vi siano altri soggetti interessati all'acquisto;

rilevato che con nota prot. 13687 di data 20 gennaio 2021 il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha chiesto alla Circoscrizione di Meano l'espressione del parere di competenza, ai sensi dell'art. 28 comma 1 lettera e) del vigente Regolamento del Decentramento, in merito alla possibilità di procedere con la cessione dell'intera p.f. 1841/3 C.C. Meano;

atteso che con nota prot. 32236 di data 8 febbraio 2021 è stato inoltre chiesto il parere di competenza all'Azienda Forestale "Trento – Sopramonte", precisando che in occasione di un sopralluogo effettuato in presenza dei tecnici del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali il suddetto privato ha manifestato la volontà di acquisire anche la p.f. comunale 1841/7 C.C. Meano, classificata "Bene Pubblico" e ricadente interamente in zona "E4 – zone a bosco", particella posta nelle immediate vicinanze della sopraccitata p.f. 1841/3 e confinante con le pp.ff. 1841/2 e 1841/8 di proprietà del medesimo soggetto;

richiamata la nota prot. 42807 di data 17 febbraio 2021 con la quale il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha chiesto un parere alla Circoscrizione di Meano, quale integrazione alla precedente richiesta, in merito alla possibilità di cedere anche l'intera p.f. 1841/7 C.C. Meano al

medesimo soggetto privato o agli eventuali altri soggetti confinanti interessati all'acquisto;

evidenziato che in data 4 marzo 2021 è pervenuta, da parte dei proprietari delle pp.ffa. 1839/2-1840/2 e 1841/4 tutte C.C. Meano, confinanti con le citate pp.ffa. 1841/3 e 1841/7, l'opposizione alla vendita delle citate particelle in C.C. Meano, in quanto anche loro interessati all'acquisto delle medesime;

dato atto che con verbale di deliberazione n. 4 di data 5 marzo 2021, il Consiglio circoscrizionale di Meano ha deliberato di *"esprimere parere favorevole alla vendita delle aree di proprietà comunale contraddistinte dalle pp.ffa. 1841/3 e 1841/7 C.C. Meano, esclusivamente a condizione che la cessione a terzi avvenga solo ad avvenuta approvazione in linea tecnico-amministrativa, con relativo finanziamento, delle opere che costituiscono parte del Progetto Avisio, necessarie a collegare via di Camparta Bassa con via di Camparta Media"*;

atteso che il Servizio Risorse finanziarie ha provveduto a informare di tale decisione i soggetti interessati all'acquisto;

richiamata la nota assunta al prot. comunale n. 209988 di data 10 agosto 2021, con la quale l'Azienda Forestale "Trento – Sopramonte" ha evidenziato che le aree in questione rappresentano relitti dismessi isolati non funzionali alla gestione del patrimonio silvo-pastorale amministrato, per i quali nel medio e lungo termine non è prevista alcuna razionale forma d'uso;

evidenziato che in data 5 gennaio 2024 il soggetto privato inizialmente interessato all'acquisto, a conclusione dei lavori di realizzazione del "Progetto Avisio", ha presentato una nuova richiesta di acquisto delle medesime pp.ffa. 1841/3 e 1841/7 C.C. Meano;

rilevato che il Servizio Gestione strade e parchi con nota prot. 252525 di data 18 giugno 2024 ha precisato che le medesime aree non sono state interessate dal "Progetto Avisio";

dato atto che con nota prot. 253681 di data 19 giugno 2024 il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha chiesto ai proprietari delle pp.ffa. 1852/1, 4472, 1841/4, 1840/2 e 4162/2, tutte in C.C. Meano e confinanti con le particelle in questione, di manifestare l'eventuale interesse all'acquisto delle suddette pp.ffa. 1841/3 e 1841/7, in conformità a quanto disposto dalla L.P. 23/1990 e s.m. in relazione alla scelta del contraente;

atteso che contestualmente è stato comunicato al soggetto interessato all'acquisto il valore di cessione delle medesime particelle, pari a 5,00 euro/mq, chiedendo di produrre la formale accettazione del valore e l'eventuale tipo di frazionamento, qualora necessario;

vista la nota assunta al prot. comunale n. 264339 di data 1 luglio 2024 con la quale il citato privato, attraverso il proprio tecnico di fiducia, ha confermato la propria disponibilità all'acquisto delle pp.ffa. 1841/3 di mq 226 e 1841/7 di mq 138, entrambe C.C. Meano;

dato inoltre atto che in data 1° luglio 2024 un altro proprietario di particelle confinanti con la p.f. 1841/3 C.C. Meano ha manifestato l'interesse all'acquisto della medesima, e che pertanto successivamente entrambi i soggetti interessati sono stati informati circa la necessità di procedere con la vendita frazionata della realtà;

atteso che da parte del secondo privato interessato all'acquisto delle particelle di proprietà comunale non è più pervenuto il formale impegno a procedere alla conclusione dell'operazione immobiliare e che pertanto si è provveduto a informare il privato proprietario delle 1841/1, 1841/2, 1841/4, 1841/5, 1841/6 e 1841/8, tutte C.C. Meano, della possibilità di procedere con la cessione di entrambe le particelle comunali, senza necessità di predisporre il tipo di frazionamento;

evidenziato che la Giunta comunale, nella seduta del 16 dicembre 2024, ha preso atto della proposta di alienazione delle pp.ffa. 1841/3 e 1841/7 C.C. Meano;

precisato che allo scopo di concludere l'operazione patrimoniale in oggetto è stato predisposto dall'Ufficio Patrimonio il rapporto di valutazione prot. 19556 di data 21 gennaio 2025, con il quale il valore di mercato delle pp.ffa. 1841/3 e 1841/7 C.C. Meano, rispettivamente di mq 226 e mq 138, è stato quantificato in 5,00 euro/mq, quindi in complessivi euro 1.820,00;

dato atto che l'operazione immobiliare di vendita dei citati terreni da parte del Comune è da ritenere esclusa dall'ambito di applicazione dell'IVA per carenza del presupposto soggettivo in capo all'Ente, ex art. 4 del D.P.R. 633/1972, trattandosi di aree demaniali che per loro natura non

sono beni oggetto o strumento di esercizio di attività commerciale da parte dell'Ente, e non sono suscettibili di utilizzazione edificatoria;

richiamata la L.P. 19.07.1990 n. 23 e s.m., disciplinante l'alienazione di beni immobili, e ritenuto che per l'operazione patrimoniale disposta con il presente provvedimento si possa prescindere dalla procedura dell'asta pubblica e del confronto concorrenziale tra potenziali interessati, procedendo perciò alla vendita in argomento mediante trattativa diretta, stante il valore di stima dei beni oggetto di cessione, 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, atteso che non esistono altri interessati all'acquisto dei terreni comunali se non il citato privato proprietario di alcune particelle confinanti con quelle oggetto di cessione, come rilevato a seguito di esperita procedura di pubblicità presso gli altri confinanti;

ritenuto pertanto di poter procedere con l'alienazione a trattativa diretta dei terreni identificati dalle pp. ff. 1841/3 e 1841/7 C.C. Meano al soggetto privato interessato all'acquisto, suoi eredi o aventi causa, identificato nel proprietario delle pp. ff. 1841/1, 1841/2, 1841/4, 1841/5, 1841/6 e 1841/8, tutte C.C. Meano, verso il corrispettivo di euro 1.820,00;

ritenuto che l'adozione del presente provvedimento rientri tra le proprie competenze a norma del comma 4-ter lettera c) e 4-quater lettera c) dell'articolo 12 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, trattandosi di operazione immobiliare rientrante nell'ordinaria amministrazione, per la quale si è espresso favorevolmente il competente Consiglio circoscrizionale e avente ad oggetto beni il cui valore di stima non supera i 25.000,00;

dato atto che per le realtà immobiliari identificate dalle pp. ff. 1841/3 e 1841/7 C.C. Meano, oggetto di alienazione, non sussistono più i presupposti per il mantenimento nel novero dei beni del Demanio del Comune di Trento;

richiamato 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;

atteso che pertanto le pp. ff. 1841/3 e 1841/7 C.C. Meano cessano di essere inserite nei beni appartenenti al Demanio del Comune di Trento;

evidenziato che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 9 della L.P. 23/1990 e s.m. e i., gli oneri fiscali e le spese contrattuali sono a carico dell'acquirente privato;

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 18.12.2024 n. 135, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025-2027;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 18.12.2024 n. 136, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2025-2027 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 23.12.2024 n. 382, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2025-2027 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.;
- 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 09.10.2024 n. 106;
- gli articoli 822 e seguenti del Codice Civile;
- la L.P. 19.07.1990 n. 23 e s. m.;

 atteso che, ai sensi della citata deliberazione della Giunta comunale 23.12.2024 n. 382, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2025-2027, 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 le pp.ff. 1841/3 e 1841/7 C.C. Meano dal Demanio al Patrimonio disponibile del Comune di Trento, ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile;
2. di cedere a trattativa diretta, per i motivi rappresentati in premessa, la p.f. 1841/3 di mq 226 e la p.f. 1841/7 di mq 138, entrambe in C.C. Meano, al soggetto privato interessato all'acquisto, suoi eredi o aventi causa, identificato nel proprietario delle pp.ff. 1841/1, 1841/2, 1841/4, 1841/5, 1841/6 e 1841/8, tutte C.C. Meano verso il corrispettivo di euro 1.820,00;
3. di dare atto che i valori economici riferiti all'operazione patrimoniale in argomento sono stati determinati con rapporto di valutazione prot. 19556 di data 21 gennaio 2025 predisposto dal Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali – Ufficio Patrimonio;
4. di rinviare l'accertamento delle risorse derivanti dall'operazione patrimoniale di cui al presente provvedimento al momento della stipula del relativo contratto, precisando che l'ammontare complessivo di euro 1.820,00 sarà da accertare al capitolo 40080, denominato "Alienazione di terreni", con riferimento all'esercizio finanziario 2025 del P.E.G. 2025-2026-2027;
5. di dare atto che tale entrata risulta essere esigibile entro la data che verrà concordata per la stipulazione del contratto e comunque entro l'esercizio 2025;
6. 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;
7. 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;
8. 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 o suo sostituto;

9. 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

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 24/02/25



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

| Determinazione Dirigenziale | |
|-----------------------------|------------------|
| N. 13/ 40 | di data 24/02/25 |
| | |

Oggetto: L.P. 19 LUGLIO 1990 N. 23 E S.M.. ALIENAZIONE A TRATTATIVA DIRETTA DELLE INTERE PP.FF. 1841/3 E 1841/7 C.C. MEANO DI PROPRIETÀ COMUNALE. ENTRATA: EURO 1.820,00.

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 (art. 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 28 febbraio 2025