



COMUNE DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 369

della Giunta comunale

Oggetto: L.P. 23/1990 - CESSIONE A TRATTATIVA DIRETTA A ITEA 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 (ENTRATA: EURO 1.466.300,00). ATTO DI INDIRIZZO.

Il giorno 04.12.2023 ad ore 08.28 si è riunita nella sala delle adunanze la Giunta comunale.

Presenti: vicesindaca
 assessore
 e assessori

Bozzarelli Elisabetta
Casonato Giulia
Gilmozzi Italo
Panetta Salvatore
Pedrotti Alberto

Assenti: sindaco
 assessore
 e assessori

Ianeselli Franco
Baggia Monica
Facchin Ezio

e pertanto complessivamente presenti n. 5, assenti n. 3, componenti della Giunta.

Assume la presidenza la vice sindaca Bozzarelli Elisabetta.

Partecipa la segretaria generale Moresco Lorenza.

Accertata la presenza del numero legale, il Presidente invita la Giunta a deliberare in merito all'oggetto.

La Giunta comunale

vista la proposta riguardante l'oggetto n. 2023/393 corredata dai pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e alla regolarità contabile rispettivamente dai soggetti responsabili del Servizio interessato e del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n. 136, allegati alla presente deliberazione ed udita la corrispondente relazione;

premesso 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 Giunta provinciale 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 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 hanno 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 dell'Accordo di programma, allegato al medesimo Atto, nonché 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”, così come risultante dal confronto tra ITEA S.p.a. e Comune;

richiamata la deliberazione 8 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. 07.11.2005 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 (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;

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””;

atteso 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;

rilevato che si tratta, in particolare, di oneri derivanti da verifiche da effettuare in sede di progettazione esecutiva, per cui si ipotizza che da scavi, sondaggi e accertamenti necessari alla caratterizzazione del terreno potrebbero emergere elementi che comportano variazioni significative del valore del terreno (es. ordigni bellici, reperti archeologici, inquinanti, ecc.) e che ITEA S.p.a. in sostanza, vuole essere sollevata dal Comune per tali aspetti;

considerato che ITEA S.p.a. ha comunicato di considerare definitivo il testo 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”, trasmesso al Comune di Trento con nota 4 ottobre 2023 prot. n. 294203, e che in tal senso il contratto è stato approvato dal Consiglio

di Amministrazione di ITEA S.p.a. che ritiene detta clausola di garanzia necessaria;

rilevato che l'interesse preminente dell'Amministrazione comunale è quello di portare a termine l'accordo con ITEA S.p.a. al fine di veder realizzati gli alloggi di cui la città ha particolarmente bisogno e per i quali da anni si lavora con impegno per superare i molti ostacoli tecnici e finanziari che si sono presentati;

atteso che, in questo senso, tali eventuali oneri del Comune sono riconducibili al ruolo di proprietario del terreno in cessione, e dunque ad esso attribuibili per effetto della "posizione" rivestita, tanto che nell'istruttoria fin qui condotta alcune fattispecie (come la verifica bellica e l'assistenza di cantiere per eventuali reperti archeologici) sono già state oggetto di confronto e condivisione progettuale;

considerato che, in ragione di quanto sopra, si ritiene di accettare la clausola di cui si tratta e pertanto di dare mandato di procedere alla sottoscrizione del contratto contenente l'inciso sopra meglio precisato;

ritenuto quindi opportuno e necessario, alla luce di quanto sopra riportato, di dare indicazione e indirizzo alla 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., in particolare con riferimento all'art. 6 dello schema di contratto come sopra precisato;

richiamati l'articolo 9, comma 3, lettera a) del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti a norma del quale compete alla Giunta comunale indicare gli indirizzi concernenti le operazioni immobiliari e le concessioni di beni immobili di proprietà dell'Amministrazione che siano previste nel P.E.G. o in altri strumenti di programmazione in modo generico e l'art. 12, comma 4-ter., lettera b) del medesimo Regolamento, ai sensi del quale compete ai Dirigenti l'assunzione dei provvedimenti a contrarre concernenti operazioni immobiliari aventi ad oggetto il diritto di proprietà o altri diritti reali su beni immobili, nel caso di operazioni non previste negli strumenti di programmazione e non puntualmente definite negli stessi e/o nel P.E.G., subordinatamente all'approvazione da parte della Giunta comunale dei necessari indirizzi;

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 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 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 sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso documentale, civico, generalizzato approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 17.11.2015 n. 115 e 12.09.2017 n. 113;

atteso che l'adozione del presente provvedimento rientra nella competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53 della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m., nonché della lettera h) del punto 5. del dispositivo della propria deliberazione 29.12.2022 n. 385, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del P.E.G. per il triennio 2023-2025;

ritenuto, in considerazione dell'urgenza di stipulare con ITEA S.p.a. il contratto di compravendita entro l'anno in corso, per avviare la realizzazione dell'intervento edilizio previsto sull'area di viale dei Tigli, che ricorrano i presupposti di cui all'art. 183, comma 4 della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.;

constatato e proclamato, da parte del Presidente, l'esito della votazione allegato;
sulla base di tali risultati la Giunta comunale

d e l i b e r a

1. di dare indicazione e indirizzo alla 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";
2. di dare 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;
3. di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.183, comma 4 della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.

LA SEGRETARIA GENERALE
f.to Moresco

LA PRESIDENTE
f.to Bozzarelli

Alla presente deliberazione è unito:

- esito della votazione palese;
- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- parere in ordine alla regolarità contabile;
- certificazione iter.



COMUNE DI TRENTO

ESITO DELLA VOTAZIONE

Oggetto: L.P. 23/1990 - CESSIONE A TRATTATIVA DIRETTA A ITEA 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 (ENTRATA: EURO 1.466.300,00). ATTO DI INDIRIZZO.

Votazione palese

Componenti presenti al momento del voto n. 5

Favorevoli: n. 5 (Bozzarelli, Casonato, Gilmozzi, Panetta, Pedrotti)

Contrari: n. 0

Astenuti: n. 0

Trento, addì 04.12.2023

La Segretaria Generale
f.to Dott.ssa Lorenza Moresco



COMUNE DI TRENTO

Proposta di Giunta n. 393 / 2023

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

Oggetto: L.P. 23/1990 - CESSIONE A TRATTATIVA DIRETTA A ITEA 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 (ENTRATA: EURO 1.466.300,00). ATTO DI INDIRIZZO.

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, senza osservazioni.

Trento, addì 30 novembre 2023

Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali
La Dirigente
dott.ssa Franca Debiasi
(firmato elettronicamente)



COMUNE DI TRENTO

Proposta di Giunta. 393 / 2023

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

Oggetto: L.P. 23/1990 - CESSIONE A TRATTATIVA DIRETTA A ITEA 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 (ENTRATA: EURO 1.466.300,00). ATTO DI INDIRIZZO.

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n.136, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile, senza osservazioni.

Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali
La Dirigente
dott.ssa Franca Debiasi
(firmato elettronicamente)

Trento, addì 01.12.2023