



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 117	di data 21/06/23

Oggetto: L.P. 19 LUGLIO 1990 N. 23 E SS.MM. E I. - CESSIONE A TRATTATIVA DIRETTA A PRIVATI DI PARTE DELLA P.F. 1546/1 C.C. SARDAGNA, PARTICELLA DI PROPRIETÀ COMUNALE SULLA QUALE RISULTANO ERETTE ALCUNE STRUTTURE A SERVIZIO DELL'EDIFICIO P.ED. 673 C.C. SARDAGNA E P.ED. 424 C.C. SOPRAMONTE. IMPORTO EURO 33.000,00.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premesse che con nota del 01.04.2021 prot. n. 88126, la Società Algebris NPL Real Estate S.r.l. ha inoltrato al Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali l'istanza per l'acquisto della p.f. 1546/1 C.C. Sardagna, particella di proprietà comunale classificata nel Patrimonio indisponibile dell'Ente, in quanto sulla stessa particella risultano realizzate parte delle strutture che identificano l'Hotel Norge, proponendo in permuta, qualora di interesse per l'Amministrazione, la cessione di parte della p.f. 3456/1 in C.C. Sopramonte di proprietà della stessa Società;

dato atto che in base alle informazioni assunte presso l'Ufficio Edilizia privata, è stato confermato che la struttura alberghiera è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia rilasciata e pertanto sotto il profilo edilizio non vi sono difformità sanzionabili a mente del titolo VI della L.P. 1/2008;

preso atto che con nota del 19.04.2021 il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha richiesto il parere di competenza all'Azienda Forestale "Trento-Sopramonte" e ai Servizi tecnici comunali Gestione strade e parchi e Opere di urbanizzazione primaria;

atteso che con nota del 04.06.2021 prot. 148091, i Servizi Gestione strade e parchi e Opere di urbanizzazione primaria hanno ritenuto di non esprimere parere in ordine alla cessione di parte della p.f. 1546/1 C.C. Sardagna in quanto la stessa non rientra fra i beni di loro competenza e, con la medesima nota, hanno inoltre espresso parere negativo all'acquisizione di parte della p.f. 3456/1 in C.C. Sopramonte in quanto non vi è alcun interesse pubblico all'acquisizione della stessa;

preso atto che con nota del 12/08/2021 prot. n. 212248, l'Azienda Forestale ha espresso parere favorevole alla cessione di parte della p.f. 1546/1 C.C. Sardagna, nella misura strettamente limitata all'area occupata dalle strutture esterne afferenti all'Hotel Norge, esprimendo invece parere contrario all'acquisto di parte della p.f. 3456/1 in C.C. Sopramonte in ragione della scarsa rilevanza selvicolturale e del ridotto vantaggio per le finalità istituzionali e di utilità collettiva;

considerato che su richiesta del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, con nota del 02/09/2021 prot. n. 230481, la Società Algebris ha trasmesso l'elaborato planimetrico che individua puntualmente la porzione di mq 334,00 della p.f. 1546/1 in C.C. Sardagna, da acquisire dal Comune, in quanto area necessaria per la regolarizzazione della struttura alberghiera;

pagina 1/5

dato atto che a fronte dei pareri espressi – in base ai quali si è accertato che non vi è alcun interesse per l'Amministrazione comunale ad acquisire in permuta parte della p.f. 3456/1 in C.C. Sopramonte di proprietà della Società Algebris – con nota del 13.09.2021 il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha richiesto al Consiglio Circostrizionale di Sardegna di esprimere il parere di competenza, come previsto dall'art. 28 comma 1 lettera e) del Regolamento del Decentramento, in merito alla possibilità di procedere alla vendita, nei confronti dei titolari dell'Hotel Norge, della porzione di 334,00 mq della p.f. 1546/1 C.C. Sardegna;

atteso che con Verbale di deliberazione n. 21 del 06.10.2021, il Consiglio Circostrizionale di Sardegna ha espresso parere favorevole alla cessione;

preso atto che sulla base delle valutazioni economiche effettuate dall'Ufficio Patrimonio il valore unitario di cessione della porzione della p.f. 1546/1 in C.C. Sardegna è stato quantificato in 95,00 Euro/mq, per un'estensione di circa 334 mq;

dato atto che ai sensi di quanto disposto dalla L.P. 23/1990 e s.m. e i., in relazione alla scelta del contraente si rileva che la realtà comunale identificata dalla p.f. 1546/1 in C.C. Sardegna non confina con altre particelle private oltre alla p.ed. 673 e comunque la cessione in argomento è finalizzata alla regolarizzazione, dal punto di vista patrimoniale, delle opere presenti su suolo comunale;

rilevato che la Giunta comunale nella seduta del 7 marzo 2022 è stata informata della cessione nei confronti dei titolari dell'Hotel Norge, della porzione di circa 334,00 mq della p.f. 1546/1 C.C. Sardegna, subordinando la vendita alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio della struttura qualora necessario;

atteso che con nota di data 08 marzo 2022, prot. 63614, il Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali ha comunicato alla società richiedente l'esito dell'istruttoria condotta, riassumendo i termini dell'operazione di cessione ai privati e comunicando il valore unitario di cessione dell'area quantificato in Euro/mq 95,00, 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 della p.f. 1546/1 C.C. Sardegna;

viste le successive note di data 22 aprile e 09 giugno 2022, rispettivamente prot. 111657 e 161734, di richiesta di riscontro alla sopracitata nota;

preso atto che con nota di data 16 giugno 2022, prot. 170689, la Società Algebris NPL Real Estate S.r.l. ha comunicato il proprio assenso all'operazione immobiliare in parola, con particolare riferimento ai valori di vendita proposti dal Comune;

visto il tipo di frazionamento n. 3981/2022 a firma del geom. Malesardi Roberto, approvato dall'Ufficio del Catasto di Trento in data 19 ottobre 2022 con il quale è stata disposta l'erezione della neo p.ed. 712 mediante lo stacco di mq. 347 dalla originaria p.f. 1546/1;

preso atto che a seguito della verifica puntuale dello stato di fatto della porzione di immobile realizzato sulla proprietà comunale, l'area in cessione, precedentemente quantificata in mq 334, risulta ora quantificata in mq 347;

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 della neo p.ed. 712 C.C. Sardegna a seguito dello stacco di mq 347 dalla p.f. 1546/1 stesso C.C.;

atteso, alla luce della nuova dichiarazione al Catasto Fabbricati degli enti realizzati nel sopra e sottosuolo, che l'operazione immobiliare di cui al presente provvedimento si sostanzia nella cessione dell'intera neo eretta p.ed. 712 C.C. Sardegna;

precisato che, al fine di concludere l'operazione immobiliare in oggetto, è stato predisposto il rapporto di valutazione a firma del geom. Lorenzo Degasperi prot. 114699 di data 17 aprile 2023, con il quale è stato determinato in euro 33.000,00, il valore di cessione della neo eretta p.ed. 712 C.C. Sardegna a seguito dello stacco di mq 347 dalla p.f. 1546/1, libera da gravami di sorta;

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 la porzione immobiliare in oggetto;

rilevato che l'avviso di vendita non ha suscitato interesse da parte di altri potenziali acquirenti e quindi i proprietari tavolarmente individuati della p.ed. 424 C.C. Sopramonte e dalla p.ed. 673 C.C. Sardagna risultano gli unici ipotizzabili soggetti interessati all'acquisto della porzione immobiliare di cui si tratta, anche considerato 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 e soprassuolo della p.f. 1546/1, di proprietà comunale e facenti parte dell'edificio privato individuato nella p.ed. 424 C.C. Sopramonte e nella p.ed. 673 C.C. Sardagna;

ritenuto pertanto di procedere con la cessione ai proprietari tavolarmente individuati della p.ed. 424 C.C. Sopramonte e dalla p.ed. 673 C.C. Sardagna, dell'intera neo eretta p.ed. 712 C.C. Sardagna, libera da gravami di sorta, come derivante da tipo di frazionamento n. 3981/2022 a firma del geom. Roberto Malesardi, approvato dall'Ufficio del Catasto in data 19 ottobre 2022, il cui valore è stato quantificato in complessivi euro euro 33.000,00, con rapporto di valutazione prot. 114699 di data 17 aprile 2023;

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 la neo eretta p.ed. 712 C.C. Sardagna, 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 dalla neo eretta p.ed. 712 C.C. Sardagna, cessa di essere inserita nei beni appartenenti al Patrimonio Indisponibile del Comune di Trento;

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

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 declassificare e quindi trasferire dal Patrimonio Indisponibile a quello disponibile, ai sensi degli artt. 822 e segg. del Codice Civile, l'intera neo eretta p.ed. 712 C.C. Sardegna – a seguito dello stacco di mq 347 dalla p.f. 1546/1, come derivante da tipo di frazionamento n. 3981/2022 a firma del geom. Roberto Malesardi, approvato dall'Ufficio del Catasto in data 19 ottobre 2022;
2. di cedere a trattativa diretta, per i motivi esposti in premessa, ai proprietari tavolarmente individuati della p.ed. 424 C.C. Sopramonte e dalla p.ed. 673 C.C. Sardegna, loro eredi o aventi causa, la realtà meglio individuata al precedente punto 1, libera da gravami, verso il corrispettivo di euro 33.000,00;
3. di dare atto che il corrispettivo di vendita di cui al precedente punto 2 è stato così quantificato con rapporto di valutazione a firma del geom. Lorenzo Degasperì prot. 114699 di data 17 aprile 2023 ;
4. 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 33.000,00 sarà esigibile entro la data che verrà concordata per la stipulazione del contratto e comunque nell'esercizio finanziario 2023, e sarà accertata al capitolo 40337, denominato “Alienazione terreni - cessione di parte della p.f. 1546/1 C.C. Sardegna”;
5. 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

pagina 4/5

- in rappresentanza del Comune completare il progetto di contratto con gli elementi negoziali accidentali in accordo con i soggetti contraenti;
6. 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;
 7. 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;
 8. 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 21/06/23



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE E
PATRIMONIALI

Determinazione Dirigenziale	
N. 13/ 117	di data 21/06/23

Oggetto: L.P. 19 LUGLIO 1990 N. 23 E SS.MM. E I. - CESSIONE A TRATTATIVA DIRETTA A PRIVATI DI PARTE DELLA P.F. 1546/1 C.C. SARDAGNA, PARTICELLA DI PROPRIETÀ COMUNALE SULLA QUALE RISULTANO ERETTE ALCUNE STRUTTURE A SERVIZIO DELL'EDIFICIO P.ED. 673 C.C. SARDAGNA E P.ED. 424 C.C. SOPRAMONTE. IMPORTO EURO 33.000,00.

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

Il Capoufficio
Flavio Cescotti

Trento, addì 27 giugno 2023