



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 158
DELLA GIUNTA MUNICIPALE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI COMPLETAMENTO P.L. 8 - VIA FIGARELLI:
ACQUISIZIONE LASTRICO SOLARE AD USO PARCHEGGIO PUBBLICO -
P.M. 123 DELLA P.ED. 3744 C.C. RIVA E AREA NECESSARIA ALLA POSA DI
UNA CABINA ELETTRICA IDENTIFICATA DALLA P.ED. 4059 C.C. RIVA,
DALLA SOCIETA' COSTRUZIONI MERLI DI MERLI DANILO & C. S.A.S. CHE
CEDE GRATUITAMENTE PER ADEMPIMENTO OBBLIGHI CONVENZIONE
ANNOTATA AL G.N. TAVOLARE 3086/2019.

L'anno duemilaventuno, addì otto del mese di giugno (08-06-2021), alle ore 11:00 nella Sala riunioni, si è riunita la Giunta Municipale.

Risultano presenti i signori:

SANTI CRISTINA	- Sindaco
BETTA SILVIA	- Vice Sindaco
MATTEOTTI PIETRO	- Assessore
MALFER MAURO	- Assessore
SALIZZONI SILVIO	- Assessore
GRAZIOLI LUCA	- Assessore

Assiste la Sig.ra CATTOI ANNA - Segretario generale reggente

Riconosciuto il numero legale degli intervenuti, la sig.ra SANTI CRISTINA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato posto al n. 519 dell'ordine del giorno.

Relazione.

In data 28.09.2007 il Consiglio comunale, con deliberazione n. 187, ha approvato il piano di lottizzazione denominato P.L. 8 in Via Pigarelli a Riva del Garda, per la realizzazione di 4 edifici a destinazione residenziale.

In data 20.12.2007, con atto pubblico, repertorio n. 13427 Raccolta n. 4757, è stata sottoscritta la relativa convenzione tra il Comune di Riva del Garda e i lottizzanti, annotata al sub G.N. 60/2008, che prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria che non sono state interamente completate.

Avendo il piano di lottizzazione una durata decennale e non essendo state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste (parte del marciapiede lungo Via Pigarelli e parte dei parcheggi pubblici), si è reso necessario approvare un piano di lottizzazione di completamento per il necessario assetto della parte rimasta inattuata.

L'articolo 121 comma 14 della L.P. 15/2015 prevede che le previsioni dei Piani Regolatori Generali di piani di iniziativa privata, vigenti alla data di entrata in vigore della medesima legge, non sono soggette a decadenza.

L'area del P.L. 8 è soggetta a lottizzazione ai sensi dell'articolo 43 delle norme di attuazione del PRG e ricade in zona RC3 - Residenziale di Espansione, disciplinata dall'articolo 25 dello stesso.

Con deliberazione della Giunta Municipale n. 1030 di data 06.08.2019 è stato quindi approvato, ai sensi dell'art. 51 della L.P. 04.08.2015 n. 15, il piano di lottizzazione di completamento denominato P.L. 8, con destinazione residenziale in zona RC3 – Residenziale di espansione, redatto dal dott. arch. Stefano Righi sulle pp.edd. 3744 e 3777 e pp.ff. 2297/4, 2308/1, 2308/5, 2308/7, 2309/1, 2309/3, 2309/5, 4415/8 e 4415/9 C.C. Riva, in Via Pigarelli, e il relativo schema di convenzione urbanistica regolante i rapporti tra i lottizzanti e il Comune.

In esecuzione della suddetta deliberazione è stata sottoscritta la convenzione di data 11 settembre 2019 a firma del Notaio Erika Porfido di Arco – Rep. n. 1921 – Racc. n. 1287, registrata a Trento il 01.10.2019 al n. 8607 – serie 1T, annotata tavolarmente al G.N. 3086/2019 a carico delle suddette particelle, con assunzione da parte della ditta lottizzante degli obblighi urbanistici di cui al suddetto piano attuativo di iniziativa privata nei confronti del Comune inerenti sia l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria che la cessione gratuita delle aree con le opere di urbanizzazione.

In particolare, all'articolo 3 della suddetta convenzione la ditta lottizzante si è impegnata ad eseguire a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, evidenziate negli elaborati del progetto del piano attuativo e di seguito descritte:

- a) completamento del marciapiede lungo il lato nord di Via Pigarelli;
- b) realizzazione del parcheggio pubblico, per 27 (ventisette) posti macchina, previsto sul lastrico solare del piano interrato dell'edificio al grezzo presente sul lotto 4.

Lo stesso articolo prevede inoltre che la ditta lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione di opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, tra le quali rientra la predisposizione di un'area per la posa di una cabina elettrica di trasformazione da parte di A.G.S. Alto Garda Servizi S.p.A..

Al successivo articolo 6 è prevista la cessione gratuita al Comune dell'area necessaria alla realizzazione della cabina elettrica sul lotto 4, per una superficie di mq. 17, nonché la proprietà del lastrico solare (ad esclusione delle opere di impermeabilizzazione e di coibentazione dei volumi sottostanti) per i parcheggi pubblici realizzati sul lotto 4, per mq. 810,44, come individuati nella tavola 09 del piano di lottizzazione (calcolo delle superfici lotti e aree in cessione). Quest'ultima area oggetto di cessione dovrà essere individuata con numero di particella indipendente, o in proprietà superficiaria, legata a quella sottostante con la tecnica catastale c.d. "osso di morto" o, in alternativa, con porzione materiale di edificio. Il Comune non fa parte ora e in futuro del condominio.

In data 21.04.2020 (EDIPCNR20200199) protocollo n. 13179 veniva rilasciato alla società Costruzioni Merli di Merli Danilo & C. s.a.s. il permesso di costruire Reg. C.UT n. 26/2020 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di completamento e opere complementari in via Pigarelli in attuazione della convenzione urbanistica relativa al piano di lottizzazione denominato "P.L. 8".

I lavori inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra indicate sono stati ultimati in data 17 dicembre 2020 e risultano positivamente collaudati in data 18 dicembre 2020 come da verbale di visita, relazione e certificato di collaudo redatto dall'arch. Giovanni Morandi e sottoscritto dalla ditta lottizzante Costruzioni Merli di Merli Danilo & C. s.a.s. e dal direttore lavori geom. Giorgio Morandi, depositato agli atti del Comune sub protocollo n. 42835 dd. 18.12.2020.

Con nota del 15 aprile 2021, pervenuta al protocollo comunale n. 13642 in pari data, la ditta lottizzante Costruzioni Merli di Merli Danilo & C. s.a.s. ha comunicato l'ultimazione dei lavori di realizzazione del parcheggio ad uso pubblico e dell'area per la posa della cabina elettrica e si è resa disponibile alla consegna e cessione di tali realtà in adempimento degli obblighi urbanistici di cui al sopra citata convenzione.

Le aree da cedere al Comune di Riva del Garda risultano individuate rispettivamente con l'intera p.m. 123 "a primo livello interrato: parcheggio" subalterno 124 della p.ed. 3744 C.C. Riva in P.T. 6674 e la p.ed. 4059 C.C. Riva in P.T. 6216, tutte intavolate a nome della società Costruzioni Merli di Merli Danilo & C. s.a.s..

Da visura tavolare in Partite Tavolari 6674 e 6216 risultano annotate a carico rispettivamente della p.m. 123 della p.ed. 3744 C.C. Riva e della p.ed. 4059 C.C. Riva, le convenzioni urbanistiche sub G.N. 60/2008 e G.N. 3086/2019 e il vincolo della destinazione a residenza ordinaria sub G.N. 4062/2020.

In data 5 maggio 2021 è stata constatata la conformità delle aree e opere di urbanizzazione sopra descritte previste in cessione al Comune, allo stato di consistenza descritto negli elaborati progettuali e nel citato certificato di collaudo dd. 18.12.2020 e con verbale prot. n. 16942 dd. 10.05.2021 è stata dichiarata la presa in consegna anticipata e provvisoria delle

stesse, nelle more della formalizzazione dell'atto di cessione, al fine di rendere immediatamente utilizzabile il parcheggio pubblico con l'antistante marciapiede.

L'acquisizione al patrimonio comunale delle suddette aree previste dal piano di lottizzazione P.L. 8 di completamento è autorizzata nel Documento Unico di Programmazione 2021 – 2023, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 di data 23 marzo 2021.

Trattandosi di cessione a titolo gratuito, con perizia di stima redatta ai soli fini fiscali dal geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato – prot. n. 19219 di data 25.05.2021 e asseverata lo stesso giorno con verbale di asseverazione R.G. 286/21 avanti il Cancelliere del Giudice di Pace di Riva del Garda, il valore delle aree in cessione al Comune dalla società Costruzioni Merli di Merli Danilo & C. s.a.s. è determinato in complessivi Euro 140.420,00, di cui Euro 137.700,00 riferiti alla p.m. 123 della p.ed. 3744 C.C. Riva di mq. 810,00 ed Euro 2.720,00 per la p.ed. 4059 C.C. Riva di mq. 17,00.

Le suddette aree dovranno essere cedute al Comune di Riva del Garda libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudiziali, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie, come previsto dall'art. 6, comma 3 della sopra citata convenzione.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Udita e fatta propria la relazione dell'Assessore Luca Grazioli, anche ai fini della motivazione del presente atto.

Richiamati:

- la deliberazione della Giunta Municipale n. 1030 di data 6 agosto 2019 di approvazione ai sensi dell'art. 51 della L.P. 04.08.2015 n. 15, del piano di lottizzazione di completamento con destinazione residenziale individuato nel Piano Regolatore Generale come P.L. 8;
- l'atto di convenzione di data 11 settembre 2019 Rep. n. 1921 – Racc. n. 1287 della dott.ssa Erika Porfido notaio in Arco, registrata a Trento il 01.10.2019 al n. 8607 – serie 1T, annotata al Libro Fondiario al G.N. 3086/2019 nelle P.T. 6216 e 6674 C.C. Riva, per gli impegni patrimoniali a carico della ditta lottizzante riferiti al piano di lottizzazione P.L. 8.

Preso atto della situazione tavolare riferita alle aree previste in cessione individuate con la p.m. 123 della p.ed. 3744 C.C. Riva in P.T. 6674 e con la p.ed. 4059 C.C. Riva in P.T. 6216, tutte a nome della società Costruzioni Merli di Merli Danilo & C. s.a.s., come meglio indicato in relazione.

Visto il verbale di visita, relazione e certificato di collaudo di data 18 dicembre 2020, depositato presso il Comune in atti al protocollo n. 42835 di data 18.12.2020 redatto dal collaudatore tecnico amministrativo arch. Giovanni Morandi per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria del P.L. 8.

Vista la perizia estimativa redatta ai soli fini fiscali, trattandosi di cessione gratuita, dal geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato, asseverata in data 25 maggio 2021 con verbale R.G. 286/21 e assunta al protocollo comunale n. 19219 in pari data.

Visto l'articolo 51 della Legge n. 342/2000.

Visti i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dal Responsabile del Servizio interessato e alla regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm..

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione consiliare n. 186 dd. 28.03.2019.

Dato atto che trattasi di competenza residuale della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53, comma 1, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., essendo l'acquisizione dei beni immobili prevista nel Documento Unico di Programmazione 2021-2023 approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 33 di data 23 marzo 2021.

Su invito dell'Assessore al PATRIMONIO - GRAZIOLI LUCA;

Ad unanimità di voti palesemente espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale dalla ditta lottizzante Costruzioni Merli di Merli Danilo & C. s.a.s., che cede per adempimento di obblighi previsti dalla convenzione di data 11 settembre 2019 Repertorio n. 1921/Raccolta 1287 notaio dott.ssa Porfido Erika con sede in Arco, annotata tavolarmente sub G.N. 3086/2019, la piena proprietà dei sotto indicati immobili liberi da aggravii pregiudizievoli, con le realizzate opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione P.L. 8 di completamento - Via Pigarelli, come segue:
 - p.m. 123 "a primo livello interrato: parcheggio" subalterno 124 della p.ed. 3744 C.C. Riva in P.T. 6674, al Catasto Fabbricati classificata con categoria D/8 – rendita Euro 4.374,59, che individua il lastrico solare di mq. 810,00 (escluse le opere di impermeabilizzazione e di coibentazione dei volumi sottostanti) ad uso parcheggio pubblico con n. 27 posti auto di cui n. 1 riservato ai disabili, piazzola ecologica, aiuole con verde alberato, pali di illuminazione con relativi cavidotti interrati e rete di scarico acque meteoriche;
 - p.ed. 4059 C.C. Riva in P.T. 6216 di mq. 17 – area edificiale, costituita da area di sedime necessaria per la posa di una cabina elettrica di trasformazione da parte di A.G.S. S.p.A.;

2. di dare atto che il Comune di Riva del Garda, relativamente alla p.m. 123 della p.ed. 3744 C.C. Riva oggetto di cessione, non farà parte né ora né in futuro del condominio e sarà esonerato dal pagamento delle spese condominiali, sia di gestione che innovativa;
3. di approvare lo schema di atto di cessione delle aree ed opere di urbanizzazione indicate al precedente punto 1., allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, che verrà redatto in forma notarile e stipulato avanti al notaio scelto dalla ditta lottizzante, a carico della quale sono poste le relative spese, nessuna esclusa, come previsto dall'articolo 6 comma 6 della citata convenzione urbanistica dd. 11.09.2019;
4. di autorizzare il Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana ad intervenire alla sottoscrizione dell'atto per conto del Comune di Riva del Garda, con facoltà di apportare eventuali modifiche migliorative nel pubblico interesse ad elementi non essenziali;
5. di indicare, ai soli fini fiscali, non essendovi corrispettivo in denaro, il valore delle p.m. 123 della p.ed. 3744 C.C. Riva e p.ed. 4059 C.C. Riva che si acquisiscono da Costruzioni Merli di Merli Danilo & C. s.a.s. in complessivi Euro 140.420,00, come determinati con perizia di stima di data 25.05.2021 – prot. n. 19219 redatta dal geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato, asseverata in data 25.05.2021 con verbale R.G. 286/21;
6. di precisare che a sensi dell'articolo 51 della Legge n. 342/2000 non rilevano ai fini IVA le cessioni al Comune di aree su cui sono state realizzate opere di urbanizzazione in dipendenza da convenzioni di lottizzazione o a parziale scomputo oneri di concessione;
7. di autorizzare Alto Garda Servizi Spa, in qualità di titolare del contratto di servizio energia elettrica di data 13.03.1998 registrato a Riva del Garda il 19.03.1998 al n. 531 serie 3, per tutta la durata del medesimo fissata al 28.02.2032, ad utilizzare l'area identificata dalla p.ed. 4059 C.C. Riva per l'installazione e mantenimento di una cabina elettrica di trasformazione, dando atto che il mantenimento della stessa resta disciplinato dall'atto di concessione data 27.01.2016 prot. n. 201600002606 registrato a Riva del Garda il 01.02.2016 al n. 84 serie 3 da intendersi integrato, con riserva di aggiornamento del canone di concessione a decorrere dalla avvenuta esecuzione della cabina;
8. di dare evidenza, in applicazione dell'art. 4, comma 4, della L.P. 23/1992 e ss.mm., che avverso la presente deliberazione è ammessa opposizione alla Giunta Municipale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., nonché ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 e giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex artt. 13 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010 n. 104, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale;
9. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., al fine della sottoscrizione dell'atto di cessione.

Allegati parte integrante:

- Allegato A - schema di contratto;

Patr/cv

/mcdp.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Cristina Santi

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

Anna Cattoi

Alla presente è unito:

- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- parere in ordine alla regolarità contabile;
- iter pubblicazione ed esecutività.