



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 184
DELLA GIUNTA MUNICIPALE

PERMUTA COMUNE/BUZZI UNICEM SPA CONSISTENTE NELLA
CESSIONE DELLE NEO PP.FF. 4357/1/2/3 C.C. RIVA DERIVATE DALLA
P.F. 4357 C.C. RIVA RELITTO SDEMANIALIZZATO IN LOC. CEOLE, E
NELL'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE DELLA P.F. 2723
C.C. RIVA CON CONGUAGLIO IN DENARO A FAVORE DEL COMUNE.

L'anno duemilaventuno, addì quindici del mese di luglio (15-07-2021), alle ore 11:10 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. 613 dell'ordine del giorno.

Relazione.

In data 8 maggio 2012 con nota assunta al protocollo comunale n. 201200013508, la società Buzzi Unicem SpA con sede legale in Casale Monferrato, ha chiesto di acquistare dal Comune di Riva del Garda parte della p.f. 4357 C.C. Riva confinante con l'area dello stabilimento industriale cosiddetto Cementificio in località Ceole, identificato dalle pp.edd. 1289 e 3069 C.C. Riva, da individuarsi mediante redazione di tipo di frazionamento, dichiarando di aver acquisito la rinuncia all'acquisto da parte del proprietario della p.f. 2762 C.C. Riva, particella frontista, con l'impegno di garantire nei confronti dello stesso un adeguato accesso al fondo.

La società Buzzi Unicem SpA ha evidenziato che l'acquisizione delle aree consentirebbe di migliorare la viabilità di accesso allo stabilimento industriale e al parcheggio dedicato nonché di regolarizzazione la difformità catastale con la situazione reale di una porzione di sedime catastalmente e tavolarmente facenti parte della p.f. 4357 C.C. Riva ma confusa nelle particelle di proprietà della Buzzi Unicem S.p.A.

La particella fondiaria 4357 C.C. Riva in località Ceole di mq. 619 iscritta in Partita Tavolare 1537 II – Bene pubblico del Comune di Riva del Garda, costituisce relitto stradale dell'ex sentiero di collegamento della località Ceole con la zona sottostante del Fangolino e risulta attualmente inglobata per una parte all'interno del compendio industriale di proprietà della società Buzzi Unicem S.p.A., anche a seguito della realizzazione da parte della P.A.T. della variante alla S.P. 36 delle Grazie.

A fronte delle mutate condizioni della mobilità, della configurazione e della percorribilità non agevole che hanno fatto venire meno l'uso pubblico, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 170 di data 11 aprile 2013, divenuta esecutiva ad avvenuta pubblicazione senza opposizioni, è stata autorizzata la sdemanializzazione della particella fondiaria 4357 C.C. Riva con declassificazione della stessa dalla categoria strade comunali ai beni del patrimonio disponibile.

Con tipo di frazionamento a firma del geom. Giorgio Morandi vistato dall'Ufficio del Catasto di Riva del Garda al n. 262/2018 e rinnovato nell'efficacia in data 22/06/2021, la p.f. 4357 C.C. Riva è stata frazionata nelle sottoindicate nuove particelle:

- neo p.f. 4357/1 di mq. 221, parte più a monte dell'ex sentiero di collegamento tra l'abitato di Ceole e la località Fangolino, trattasi di terreno perlopiù scosceso e inerbito, in parte confuso nell'adiacente area agricola coltivata a frutteto e oliveto;
- neo p.f. 4357/2 di mq. 290, costituisce un'area esterna al Cementificio e identifica parte della strada/sentiero in terra battuta, utilizzata originariamente quale collegamento pedonale tra l'abitato di Ceole e la località Fangolino;
- neo p.f. 4357/3 C.C. Riva di mq. 108, all'interno dell'area recintata (piazzale del cementificio, in parte area asfaltata utilizzata quale accesso e spazio di manovra automezzi)

Su quest'ultima neo p.f. 4357/3 C.C. Riva è evidenziata a livello catastale una difformità con lo stato reale data dalla parziale sovrapposizione grafica di parte della palazzina uffici del cementificio per circa 20 mq. di parte della tettoia per auto posta a raso del confine nord del cementificio per altri mq. 30.

Tale difformità non è rilevabile dagli atti contenuti nelle pratiche edilizie e dalla documentazione fotografica storica consultata, ma è stata resa evidente a seguito della procedura di revisione e validazione delle mappe catastali del territorio del Comune di Riva del Garda effettuata dal Catasto di Riva in base alla L.R. 8 marzo 1990 n. 6, conclusasi nell'anno 2010 con l'inserimento in mappa della situazione aggiornata del Cementificio e la modifica d'ufficio della superficie catastale (G.N. Tavolare 3200/2010).

Infatti l'ampliamento del fabbricato p.ed. 1289 C.C. Riva, realizzato nella metà degli anni 70' (1976) dall'allora proprietaria Cementi Riva S.p.A., dante causa di Buzzi Unicem S.p.A., è stato autorizzato sotto il profilo edilizio con concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Riva del Garda Re. C.UT. 43/94 protocollo 15548/86 di data 18 gennaio 1994. Dalla mappa catastale precedentemente in vigore alla data di realizzazione dei suddetti lavori, sia la costruzione originaria sia l'ampliamento successivo, risultavano insistere su terreno riconducibile alla proprietà del cementificio della società, senza far emergere l'interferenza dei manufatti con la particella comunale, che la presente cessione consente di regolarizzare.

In base allo strumento urbanistico vigente P.R.G.I., la neo p.f. 4357/1 C.C. Riva ricadente in zona E3 "Agricola locale (III)" art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGI, mentre le neo pp.ff. 4357/2 e 4357/3 sono classificate "Aree Produttive di livello locale esistenti" a seguito dell'approvazione del Piano Territoriale della Comunità – Piano Stralcio delle Aree Produttive del Settore secondario (PSAP) avvenuta con deliberazione della Giunta provinciale n. 999 di data 17/07/2020.

A conclusione di vari incontri, atti ad approfondire i necessari aspetti tecnici e amministrativi, con la nota prot. n. 12890 di data 09/04/2021 l'Amministrazione comunale ha formalizzato alla società Buzzi Unicem SpA una proposta di permuta dell'intera particella comunale p.f. 4357 C.C. Riva di mq. 619 con la p.f. 2723 C.C. Riva di mq. 459 in località Ceole di intavolata proprietà di Buzzi Unicem S.p.A. in Partita Tavolare 2099; quest'ultima realtà è attualmente in disponibilità del Comune di Riva del Garda che l'ha allestita quale parco pubblico attrezzato con giochi per bambini, sulla base del contratto di comodato di data 28/09/2007 Rep. n. 6431, registrato il 12/10/2007 n. 512 serie 2 e prorogato fino al 04/10/2025 con deliberazione della Giunta Municipale n. 347/2016.

La suddetta proposta è finalizzata a consolidare l'attuale destinazione urbanistica impressa alla p.f. 2723 C.C. Riva dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Riva del Garda, in base al quale ricade in zona F2 "Verde pubblico – sportivo" art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione, con evidenziato percorso pedonale e ciclabile di progetto.

La permuta è stata proposta sulla base della valutazione estimativa delle realtà interessate dall'operazione immobiliare di cui alla relazione di stima prot. n. 9258 dd. 11/03/2021 del geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato, asseverata in data 11/03/2021 avanti il Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Riva del Garda - verbale R.G. 119/21, con pagamento di conguaglio in denaro a favore del Comune, come di seguito esplicitata:

- cessione dal Comune di Riva del Garda alla società Buzzi Unicem S.p.A. delle neo pp.ff. 4357/1, 4357/2 e 4357/3 C.C. Riva, formate con il tipo di frazionamento n. 262/2018, tutte derivate dalla p.f. 4357 C.C. Riva di mq. 619, che viene estinta, alle quali è attribuito un

valore complessivo di Euro 84.675,00, di cui Euro 3.315,00 per la neo p.f. 4357/1, Euro 52.200,00 per la neo p.f. 4357/2 e Euro 29.160,00 per la neo p.f. 4357/3; nella valutazione di quest'ultima particella è stato considerato un incremento del valore dal fondo per effetto dei volumi infrastrutturali parzialmente esistenti. Le stesse risultano da Libro Fondiario libere da qualsiasi vincolo o aggravio.

- cessione dalla società Buzzi Unicem S.p.A. al Comune di Riva del Garda dell'intera p.f. 2723 C.C. Riva, alla quale è collegata, unitamente ad altre particelle, la consorzialità delle pp.ff. 4331/1, 4331/2 e 4331/4 C.C. Riva, a cui è attribuito un valore di Euro 45.900,00; tale realtà dovrà essere ceduta libera da vincoli e da diritti pregiudizievoli come previsto dal comma 3 dell'art. 36 della L.P. n. 23/1990;
- conguaglio da regularsi in denaro pari a Euro 38.775,00 a carico di Buzzi Unicem S.p.A e a favore del Comune;
- le spese contrattuali e gli oneri fiscali sono assunte a carico della società Buzzi Unicem S.p.A. secondo quanto previsto dall'art. 9 della L.P. n. 23/1990.

Il legale rappresentante della società Buzzi Unicem S.p.A. ha comunicato con nota dd. 06/05/2021 pervenuta al protocollo comunale sub n. 17519 dd. 13/05/2021, l'accettazione della suddetta proposta di permuta, concordando con la definizione delle superfici oggetto di permuta e impegnandosi a sottoscrivere in tali termini il contratto ed a versare il conguaglio in denaro a favore del Comune.

Buzzi Unicem SpA ha inoltre dichiarato ai fini fiscali che la cessione della p.f. 2723 C.C. Riva, ricadente secondo il vigente PRG in zona destinata a verde pubblico, non è soggetta ad IVA a sensi articolo 2 lettera c) del D.P.R. 633/1972 e s.m. in quanto particella avente destinazione verde pubblico.

Tale operazione immobiliare tra Comune di Riva del Garda/Buzzi Unicem SpA è stata prevista nel piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali contenuto nel Documento Unico di Programmazione 2021-2023, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 di data 23/03/2021, immediatamente esecutiva.

La permuta concordata con la società Buzzi Unicem SpA, risulta possibile ai sensi dell'art. 4 bis comma 3 della Legge Provinciale 27 dicembre 2010, n. 27 e dell'art. 34 della Legge Provinciale 19 luglio 1990, n. 23, che consente ai Comuni di disporre la stipulazione di contratti di permuta di beni immobili a parità di prezzo o che comportino conguagli a favore dell'Amministrazione.

Nel caso di specie non risulta necessario attivare il procedimento della verifica dell'interesse culturale di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 in quanto i beni in cessione in permuta dal Comune per le loro caratteristiche e materialità non possono connotarsi "beni culturali".

Trattandosi inoltre di trasferimento di immobili nell'ambito di permuta è esclusa ogni tipo di prelazione agraria riferita alla p.f. 4357/1 che ricade in zona E3 agricola locale.

Con la sottoscrizione del contratto di permuta di immobili cessano gli effetti del contratto di comodato sottoscritto il 28/09/2007 Rep. 6431 a favore del Comune di Riva del Garda riguardante la p.f. 2723 C.C. Riva.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA MUNICIPALE

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

Dato atto che nel Documento Unico di Programmazione 2021-2023 allegato al Bilancio di previsione 2021-2023 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 di data 23/03/2021, è autorizzata l'operazione di permuta immobiliare tra il Comune di Riva del Garda e la società Buzzi Unicem SpA con puntuale indicazione degli immobili interessati, da effettuarsi per i valori di stima dei beni ed eventuale conguaglio in denaro a favore del Comune.

Visto il tipo di frazionamento n. 262/2018 con cui la p.f. 4357 di mq. 619 in C.C. Riva è estinta e sono formate le neo pp.ff. 4357/1 di mq. 221, 4357/2 di mq. 290, 4357/3 di mq. 108 in C.C. Riva, rinnovato nell'efficacia dall'Ufficio Catasto di Riva del Garda in data 22/06/2021.

Dato atto che la p.f. 4357 C.C. Riva è classificata tra i beni del patrimonio disponibile del Comune, a seguito avvenuta sdemanializzazione e declassificazione della stessa autorizzata con deliberazione del Consiglio Comunale di data 11/04/2013 n. 170, pubblicata senza opposizioni e che verrà dimessa con l'istanza tavolare relativa all'atto di permuta.

Appurato che nel caso di specie non risulta necessario attivare il procedimento della verifica dell'interesse culturale di cui all'articolo 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 in quanto i beni in cessione in permuta per le loro caratteristiche e materialità non possono connotarsi "beni culturali".

Vista la perizia di stima del geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato del Comune di Riva del Garda per la determinazione del valore di entrambe le realtà oggetto di permuta, asseverata in data 11/03/2021 con verbale R.G. n. 119/21 nell'Ufficio del Cancelliere del Giudice di Pace di Riva del Garda, assunta al protocollo n. 9258 dd. 11/03/2021.

Vista l'accettazione della proposta di permuta come indicato in relazione da parte della società Buzzi Unicem S.p.A. pervenuta in data 13/05/2021 sub protocollo n. 17519.

Visto che l'immobile che verrà acquisito in permuta dalla Buzzi Unicem Spa identificato dalla p.f. 2723 C.C. Riva verrà classificato tra i beni del patrimonio indisponibile del Comune di Riva del Garda.

Vista la L.P. 19 luglio 1990 n. 23 “Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento” ed in particolare gli articoli 9, 33 e 34 della stessa.

Viste le norme del Libro IV, Titolo III, Capo III “della Permuta” del vigente Codice Civile.

Vista l'attestazione della copertura finanziaria e l'avvenuta annotazione contabile da parte del Responsabile di Ragioneria.

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..

Su invito dell'Assessore al PATRIMONIO - GRAZIOLI LUCA;

Ad unanimità di voti palesemente espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. di approvare ai fini contrattuali, in atti della pratica, il tipo di frazionamento catastale redatto dal geom. Giorgio Morandi, vistato dall'Ufficio Catasto di Riva del Garda al n. 262/2018 e confermato nell'efficacia in data 22/06/2021, con il quale vengono formate le neo pp.ff. 4357/1, 4357/2 e 4357/3 C.C. Riva, derivate dalla particella fondiaria comunale p.f. 4357 C.C. Riva in P.T. 1537, che viene estinta;
2. di autorizzare, per quanto in premessa esposto, la permuta di immobili tra Comune di Riva del Garda e la società Buzzi Unicem S.p.A. con sede legale in Casale Monferrato - codice fiscale 00930290044 – P.IVA 01972110066, nei termini di cui alla proposta di data 09/04/2021 protocollo n. 12890, accettata dalla suddetta società con nota pervenuta in data 13/05/2021 sub protocollo n. 17519, consistente nelle seguenti operazioni patrimoniali e sulla base della valutazione estimativa del geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato – prot. n. 9258/2021, asseverata l'11/03/2021 con verbale R.G. 119/21:
 - cessione in proprietà da Comune di Riva del Garda alla società Buzzi Unicem S.p.A del terreno individuato con le neo pp.ff. 4357/1 di mq. 221, 4357/2 di mq. 290, 4357/3 di mq. 108 C.C. Riva in località Ceole, risultanti dal tipo di frazionamento n. 262/2018 e tutte derivate dalla p.f. 4357 C.C. Riva in P.T. 1537 (che viene estinta con frazionamento), relitto stradale di mq. 619, appartenente al patrimonio disponibile comunale a seguito di sdemanializzazione e declassificazione accertata e dichiarata

con deliberazione del Consiglio Comunale di data 11/04/2013 n. 170, del valore di Euro 84.675,00;

- acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune dalla società Buzzi Unicem S.p.A., che cede e trasferisce in permuta la proprietà della p.f. 2723 di mq. 459 in P.T. 2099 con collegata alla stessa la consorzialità delle pp.ffa. 4331/1, 4331/2 e 4331/4 C.C. Riva, terreno libero da qualsiasi aggravio o vincolo pregiudizievole, del valore di Euro 45.900,00;

da cui ne consegue che la permuta viene definita per un importo maggiore a conguaglio a favore del Comune di Riva del Garda pari ad Euro 38.775,00, da regolare in denaro da parte di Buzzi Unicem S.p.A prima della firma del contratto di permuta;

3. di stabilire ai fini contrattuali i seguenti patti e condizioni che dovranno essere ripresi e inseriti nel contratto:
 - gli immobili sono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, ben noto alle parti, liberi da aggravii pregiudizievole, con le comproprietà e consorzialità apparenti al Libro Fondiario;
 - gli effetti attivi e passivi decorrono dalla data di sottoscrizione del contratto;
 - le spese contrattuali e fiscali inerenti la permuta sono assunte a carico della società Buzzi Unicem S.p.A. secondo quanto previsto dall'art. 9 della L.P. n. 23/1990.
4. di autorizzare la sottoscrizione del contratto relativo alla permuta di cui al precedente punto 1., che verrà redatto in forma di atto notarile a cura e spese della società Buzzi Unicem S.p.A., subordinatamente all'esecutività del presente provvedimento e all'avvenuto versamento a favore del Comune del conguaglio, incaricando il Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana ad intervenire e sottoscrivere lo stesso per conto del Comune, con facoltà di apportare modifiche, nel pubblico interesse, ad elementi non essenziali;
5. di effettuare, tenuto conto dell'esigibilità della spesa, le seguenti registrazioni contabili derivanti dal presente provvedimento ai sensi degli artt. 53 e 56 del D.Lgs. 23.06.2011, n. 118 - punti 3 e 5 dell'allegato 4/2:
 - di accertare l'importo di Euro 84.675,00 corrispondente al valore della particella fondiaria indicate al punto 1. in cessione a titolo di permuta dal Comune alla Buzzi Unicem S.p.A., al capitolo di entrata 4133 del bilancio dell'esercizio finanziario in corso (accertamento n. 2201);
 - di impegnare la somma di Euro 45.900,00 corrispondente al valore dell'area acquisita in permuta dalla Buzzi Unicem S.p.A. indicate al punto 1. al capitolo di spesa 650106 (impegno n. 2832) del bilancio dell'esercizio finanziario in corso;
6. di dare atto che ad avvenuta intavolazione del contratto di permuta, verrà effettuata un'operazione di giro contabile per l'importo di Euro 45.900,00 impegnato con il presente provvedimento al capitolo di spesa 650106 a favore del capitolo di entrata 4133 del bilancio dell'esercizio in corso;
7. di dare atto che con la sottoscrizione del contratto di permuta cessano gli effetti del contratto di comodato di data 28/09/2007 Rep. 6431, registrato il 12/10/2007 al n. 512 serie

2 e prorogato fino al 04/10/2025 con deliberazione della Giunta Municipale n. 347/2016, riguardante la p.f. 2723 C.C. Riva che viene acquisita dal Comune;

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.

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 e attestazione di copertura finanziaria;
- iter pubblicazione ed esecutività.