



**COMUNE DI RIVA DEL GARDA**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 352**  
**DELLA GIUNTA MUNICIPALE**

ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO COMUNALE DELLE PP.FF. 2097/6, 2097/7 E 4959 C.C. RIVA MARCIAPIEDE, PERCORSO CICLO-PEDONALE ED AREA DI SOSTA PEDONALE, REALIZZATI PER INTERVENTO CONVENZIONATO DALLA CAVIVA SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA CHE CEDE, AI SENSI DELL'ART. 9 LETT. H) ALBOLA□DELLE N.T.A. DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E ART. 84 DELLA L.P. 15/2015, COME PREVISTO NELLA CONVENZIONE DI DATA 13.08.2020 ANNOTATA AL G.N. 2593/2020.

L'anno duemilaventidue, addì ventotto del mese di aprile (28-04-2022), alle ore 10:40 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. 1127 dell'ordine del giorno.

\*\*\*\*\*

Relazione.

L'articolo 9 “Interventi Convenzionati” delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Riva del Garda, introdotto con la deliberazione n. 3148 di data 22/12/2009 della Giunta Provinciale di approvazione della variante n. 9, indica l'attuazione degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere di interesse pubblico, in tutte le zone individuate dalla cartografia con apposita simbologia ed indicate nella tavola di riferimento in scala 1:2000 – tav. n. PR13, per le quali si applica specifica disciplina.

Nello specifico il sopracitato articolo 9) alla lettera h) – Albola – prevede quanto segue: “Con riferimento alla cartografia del sistema “B” di Riva del Garda – tav. n. PR04, il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale con apposita convenzione di una fascia larga almeno mt. 3,00 lungo il perimetro Est e Nord del lotto, per uso pubblico. Fermi restando gli altri indici della zona omogenea risultante dall'azzonamento, l'intervento urbanistico è ammesso con U.f. Max = 0,6 mq/mq.

La norma generale prevede che per le aree individuate in cartografia (tav. n. PR13), con estensione di almeno 5.000 mq è necessario il piano di lottizzazione. Non vi è l'obbligo di convenzione in caso di trasferimento all'Amministrazione Comunale con atto di cessione gratuita anticipato, delle proprietà di cui al citato art. 9.

La Caviva Società Cooperativa Edilizia con sede in Trento (CF 02440520225) è titolare a seguito di istanza di voltura prot. n. 18106 di data 9/06/2020 del permesso di costruire convenzionato ex art. 84 – L.P. n. 15/2015 e ss.mm. protocollo n. 31772 di data 29/09/2020 - Reg. C.UT n. 61/2020, EDIPCN20190976, per intervento di:

a) demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente e delle pertinenze per la realizzazione di due nuovi edifici per complessivi n. 11 alloggi ed autorimessa interrata comune – pp.edd. 1985, 1212 C.C. Riva e pp.ff. 2097/2 e 2097/5 C.C. Riva, con utilizzo dell'incremento volumetrico di cui all'art. 86, comma, 3 lett. b) della L.P. 1/2008 per edifici previsti in classe energetica “A+”, con vincolo a “residenza ordinaria” ai sensi dell'art. 57 della L.P. 1/2008 per tutte le unità immobiliari, nonché demolizione e ricostruzione con ampliamento del deposito su p.ed. 3725 C.C. Riva in Via dell'Albola 32;

b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione di un marciapiede e percorso ciclo-pedonale con area di sosta pedonale su pp.ff. 2097/6, 2097/7 e 4959 C.C. Riva con demolizione cabina elettrica su p.ed. 1160 C.C. Riva.

Per il Piano Regolatore Generale i suddetti interventi, come da elaborati del progetto presentato a firma del dott. Arch. Federico Zambarda, ricadono in zona RC2 Residenziale di espansione, disciplinata dall'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, all'interno dell'intervento convenzionato lettera h) – Albola (art. 9) ed in zona RB 2 – verde privato (art. 25).

L'art. 84 della L.P. 15/2015 prevede che con il permesso di costruire convenzionato il titolare realizza contestualmente al proprio intervento le opere di urbanizzazione quando le stesse mancano o non sono idonee. In tali casi il permesso di costruire è integrato da una convenzione che deve obbligatoriamente prevedere l'individuazione ed assunzione delle opere di urbanizzazione, la misura del contributo di costruzione da corrispondere ai sensi degli

articoli da 87 a 91 della richiamata legge provinciale, modalità e tempistiche della cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate.

In esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale n. 1242 del 21/07/2020, in data 13/08/2020 è stata stipulata tra il Comune di Riva del Garda e la Caviva Società Cooperativa Edilizia, la convenzione ai sensi dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dell'art. 84 della L.P. 15/2015, registrata a Trento il giorno 8/09/2020 al n. 18529 Serie 1T, assunta al protocollo comunale al n. 31772 di data 29/09/2020 e annotata tavolarmente al G.N. 2593/2020.

La citata convenzione prevede nello specifico:

- all'articolo 3 – l'assunzione a totale carico della Caviva Società Cooperativa Edilizia degli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati del progetto a firma dell'Ing. Alessandro Mosna, consistenti nella realizzazione di un marciapiede ed un percorso ciclo-pedonale sul lato est e nord del fondo interessato dai lavori, della larghezza di ml. 1,80 con annesso golfo per la sosta degli autobus del trasporto pubblico e posa di illuminazione pubblica, oltre alla realizzazione di una piccola area di sosta pedonale con panchine e aiuole, sul tratto nord del fondo. E' inoltre prevista la demolizione della cabina elettrica dismessa, ubicata sulla p.ed. 1660 C.C. Riva.
- all'articolo 6 – l'impegno assunto dalla suddetta Società Cooperativa a cedere gratuitamente entro 18 mesi dal rilascio del permesso di costruire, le aree individuate nella tavola 05 denominata "calcolo delle superfici aree in cessione", per una superficie reale di circa mq. 183,35 interne al perimetro del compendio e mq. 11,17 esterne, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive, usufrutti ed usi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie e con rinuncia all'iscrizione di qualsiasi ipoteca legale.

All'articolo 14 è inoltre previsto che tutte le spese, imposte, tasse ed elaborati tecnici per il frazionamento, inerenti e conseguenti la convenzione e gli atti successivi, siano poste a carico del richiedente esecutore dell'intervento convenzionato.

Con tipo di frazionamento n. 107/2020 redatto dal geom. Nicola Tamburini, approvato dall'Ufficio Catasto di Riva del Garda in data 30/03/2020 ed intavolato al G.N. 1721/2020 sono state formate le seguenti pp.ff. con stacco di superfici dalle originarie pp.ff. e p.ed.:

- p.f. 2097/6 di mq. 13 derivata dalla p.f. 2097/4 in P.T. 1969, quale area esterna all'intervento convenzionato che identifica un tratto di pista ciclo-pedonale sul lato nord del fondo;
- p.f. 2097/7 di mq. 26 derivata dalla p.f. 2097/2 in P.T. 1969, che identifica una piccola area di sosta pedonale con panchine ed aiuole ed un tratto di pista ciclo-pedonale sul lato nord del fondo all'interno dell'intervento convenzionato;
- p.f. 4959 con stacco di una superficie di mq. 164 dall'originaria p.ed. 1985 in P.T. 1969, che individua un tratto di marciapiede e di pista ciclo-pedonale con annesso golfo per la sosta degli autobus del trasporto pubblico sul lato est e nord del fondo, sempre all'interno dell'area oggetto di intervento convenzionato;

Dette particelle fondiarie, che corrispondono all'area prevista in cessione all'Amministrazione Comunale come cartograficamente individuata dalla "tavola 05" redatta dall'Ing. Alessandro Mosna, sono di intavolata proprietà in P.T. 1969 della società Caviva Società Cooperativa Edilizia con sede in Trento e da visura tavolare, a carico delle stesse non risultano iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, gravami e vincoli di ogni specie.

Tali opere infrastrutturali sono state ultimate in data 18/11/2021 come da dichiarazione protocollo n. 2021046502 e per le stesse con certificato di regolare esecuzione di data 18/11/2021, assunto al protocollo n. 43293 in data 19/11/2021 è attestata la regolarità dell'esecuzione e la conformità al progetto approvato dall'Ing. Mosna Alessandro. Tali lavori hanno avuto un costo a consuntivo di euro 62.277,35.=, entro i limiti di quanto preventivato in convenzione, che viene assunto completamente a carico della società Caviva Società Cooperativa Edilizia.

Con verbale di data 17/03/2022, assunto a protocollo comunale in pari data al n. 11140, è stata dichiarata la presa in consegna anticipata delle suddette realtà, che comprendono un tratto di marciapiede ed un percorso ciclo-pedonale sul lato est e nord del fondo interessato dai lavori, con posa di illuminazione pubblica ed una piccola area di sosta pedonale sul tratto nord del perimetro, nelle more di formalizzazione dell'atto di cessione, al fine di rendere immediatamente utilizzabili le aree oggetto di cessione gratuita in adempimento alla suddetta convenzione urbanistica.

Con perizia di stima di data 26/04/2022 redatta ai soli fini fiscali, trattandosi di cessione a titolo gratuito, a firma del geom. Fabio Depentori dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana, asseverata avanti il Cancelliere del Giudice di Pace di Riva del Garda in data 26/04/2022 con verbale R.G. 204/22 e assunta al protocollo comunale in pari data sub. 16296, è determinato il valore complessivo delle aree in cessione in euro 30.450,00=.

Si ritiene, ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 – lettera h) sopra richiamato, di accettare la cessione a titolo gratuito da parte della Caviva Società Cooperativa Edilizia in piena e libera proprietà delle pp.ff. 2097/6, 2097/7 e 4959 C.C. Riva, acquisizione al patrimonio comunale già prevista nel Documento Unico di Programmazione 2021-2023 e riconfermata nel D.U.P. 2022-2024, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 di data 4 aprile 2022.

Tutto ciò premesso,

## LA GIUNTA MUNICIPALE

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

Accertato che le suddette pp.ff. 2097/6, 2097/7 e 4959 C.C. Riva, che corrispondono all'area prevista in cessione individuata nella tavola PR04 del P.R.G. vigente in applicazione dell'articolo 9 lettera h) – Albola, delle Norme Tecniche di Attuazione, sono intavolate a nome della Caviva Società Cooperativa Edilizia in P.T. 1969 II ed a carico delle stesse risulta

solo l'annotazione della Convenzione stipulata con il Comune al G.N. 2593/2020 ed il vincolo di residenza ordinaria ex art. 57 della L.P. 1/2008.

Dato atto che l'acquisizione dell'area suddetta è autorizzata nella variante urbanistica di assestamento n. 9 al P.R.G.I. vigente adottata in via definitiva dal Commissario ad Acta con deliberazione n. 4 del 19/11/2009 approvata dalla Giunta Provinciale con propria deliberazione n. 3148 di data 22/12/2009 oltre che dal Documento Unico di Programmazione 2022 - 2024 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 di data 4/04/2022.

Visto lo schema contrattuale per la cessione gratuita delle aree in parola, in adempimento degli obblighi urbanistici previsti dalla predetta convenzione urbanistica di data 13/08/2020, contenente gli elementi essenziali del contratto che verrà redatto in forma notarile e stipulato avanti al notaio scelto dalla Caviva Società Cooperativa Edilizia dott. Piero Avella, a carico della quale sono poste le relative spese, nessuna esclusa, come previsto dall'articolo 14 della convenzione stessa.

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 accettare ed acquisire al demanio comunale, dalla legittima proprietaria Caviva Società Cooperativa Edilizia con sede in Trento - (CF 02440520225), che cede per adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione urbanistica ex art. 9 lettera h) – Albola della N.T.A. del P.R.G. in vigore e art. 84 della L.P. 15/2015, stipulata in 13 agosto 2020 Rep. 156.468/Raccolta 32.671 a rogito notaio dott. Piero Avella con sede in Arco, annotata tavolarmente sub G.N. 2593/2020, la piena proprietà dei sotto indicati immobili per complessivi mq. 203 iscritti nella Partita Tavolare 1969 II e corrispondenti alle aree di interesse pubblico cartograficamente individuate nella tavola PR04 del Piano Regolatore Generale, liberi da aggravii pregiudizievoli e con le realizzate opere di urbanizzazione primaria previste, come segue:

- a) p.f. 2097/6 al Catasto classificata arativo, cl. 2, sup. mq. 13, R.D. Euro 0,07, R.A. Euro 0,04, quale area esterna all'intervento convenzionato che identifica un tratto di pista ciclo-pedonale sul lato nord del fondo;
  - b) p.f. 2097/7 al Catasto classificata arativo, cl. 2, sup. mq. 26, R.D. Euro 0,15, R.A. 0,07, che identifica una piccola area di sosta pedonale con panchine ed aiuole ed un tratto di pista ciclo-pedonale sul lato nord del fondo;
  - c) p.f. 4959 al Catasto classificata prato, cl. 2, sup. mq. 164, R.D. 0,85, R.A. 0,42, che individua un tratto di marciapiede e di pista ciclo-pedonale con annesso golfo per la sosta degli autobus del trasporto pubblico sul lato est e nord del fondo;
2. di prendere atto dell'avvenuta demolizione della cabina elettrica dismessa, ubicata sulla p.ed. 1660 C.C. Riva, quale adempimento previsto all'articolo 3 della sopra citata convenzione urbanistica di data 13 agosto 2020, come da certificato di regolare esecuzione prodotto dall'ing. Mosna Alessandro prot. 2021043293;
  3. di approvare lo schema di atto di cessione delle aree ed opere di urbanizzazione indicate al punto 1., allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, con indicazione degli elementi essenziali del contratto che verrà redatto in forma notarile e stipulato avanti al notaio scelto dalla società cedente dott. Piero Avella, a carico della quale sono poste le relative spese, nessuna esclusa, come previsto dall'articolo 14 della citata convenzione urbanistica dd. 13/08/2020;
  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, trattandosi di cessione senza corrispettivo in denaro, il valore degli immobili da acquisire di cui al punto 1. in complessivi euro 30.450,00=, come determinati con perizia di stima di data 26/04/2022 redatta dal geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato, asseverata in data 26/04/2022 con verbale n. R.G. 204/22 e assunta al protocollo comunale al n. 2022016296;
  6. di prendere atto che il trasferimento di proprietà degli immobili di cui al punto 1. con le insistenti opere di urbanizzazione realizzate dalla Società cedente è operazione che non rientra in campo IVA ai sensi dell'art. 51 della Legge 342/2000;
  7. 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;
  8. 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 di del rispetto dei termini per la cessione previsti dalla convenzione urbanistica.

Allegati parte integrante:

- Allegato A – schema di contratto

Patr/ai

/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.