



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 402
DELLA GIUNTA MUNICIPALE

ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO COMUNALE DALLA DITTA LOTTIZZANTE PANIFICIO S. GIACOMO SRL, DELLE AREE DA DESTINARE AD INTERVENTO DI INTERESSE PUBBLICO INDIVIDUATE DALLE PP.FF. 1454/1 E 4064 C.C RIVA, FUNZIONALI ALL'AMPLIAMENTO DEL PARCHEGGIO S. GIACOMO ED AL COMPLETAMENTO DEL MARCIAPIEDE LATO OVEST DI VIA ARDARO, IN ESECUZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI DATA 1.10.2020 ANNOTATA SUB. G.N. 3137/2020 E SOTTOSCRITTA AI SENSI DELL'ART. 9 LETT. C) "S. GIACOMO" DELLE N.T.A. DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E ART. 51 DELLA L.P. 15/2015

L'anno duemilaventidue, addì due del mese di agosto (02-08-2022), alle ore 10:35 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
POZZER LORENZO	- 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. 1293 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 c) – San Giacomo – prevede:

“Con riferimento alle cartografie del sistema “B” di Riva del Garda – tav. n. PR04, subordinatamente alla contestuale cessione gratuita all'A.C. per uso pubblico delle superfici, non inferiori alla quantità minima di mq 400, funzionali all'ampliamento del parcheggio esistente sul confine nord, la nuova edificazione all'interno del lotto del complesso artigianale costituito dal Panificio San Giacomo, interessante la p.ed. 1524 e la p.f. 1454/1 C.C. Riva è consentita nel rispetto delle seguenti norme:

- h max = 8,00 mt
- il progetto deve inserirsi adeguatamente nel contesto paesaggistico-ambientale circostante.

Per garantire la continuità del marciapiede sul fronte stradale, con la cessione gratuita delle aree all'A.C., è prevista la demolizione della p.ed. 767 C.C. Riva indicata come nucleo storico nella specifica scheda per edificio n. 339. In questo caso l'area resa libera sarà riqualificata e la ricostruzione della s.u.l. derivante potrà avvenire in zona RB2 - Verde Privato, nel rispetto di un'altezza massima complessiva non superiore a 9 ml e degli altri indici urbanistici corrispondenti.

In data 20/11/2019 protocollo n. 41674, la ditta Panificio San Giacomo Srl ha inoltrato istanza di autorizzazione del piano di lottizzazione con destinazione produttivo-residenziale sulle pp.edd. 1524 e 767 e p.f. 1454/1 C.C. Riva in località San Giacomo, per intervento di:

- realizzazione di un nuovo capannone per l'attività produttivo-artigianale, la sistemazione con ampliamento dell'edificio che ospita attualmente l'attività di panificazione, la demolizione dell'edificio identificato nella particella edificiale 767 e la costruzione di un edificio residenziale, sviluppato su quattro livelli (uno interrato e tre fuori terra), destinato ad alloggi;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'ampliamento del parcheggio pubblico, del marciapiede e realizzazione nuovo marciapiede sul sedime reso libero dalla demolizione della p.ed. 767 C.C. Riva, in continuità con l'attuale marciapiede di Via Ardaro.

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. L'area in questione, oltre ad essere individuata nella tav. PR13, ha un'estensione di mq. 8405,80.

Con delibera della Giunta Municipale di data 20 agosto 2020 n. 1259 è stato approvato, ai sensi dell'art. 51 della L.P. 4/08/2015 n. 15, il piano di lottizzazione con destinazione produttivo-residenziale, redatto dall'Arch. Fabio Pederzolli sulle pp.edd. 1524 e 767 e p.f. 1454/1 C.C. Riva in località San Giacomo, di cui fa parte lo schema di convenzione urbanistica regolante i rapporti tra la ditta lottizzante e il Comune.

In esecuzione della suddetta deliberazione quindi è stata sottoscritta la convenzione di data 1 ottobre 2020 Repertorio n. 7925 – Raccolta n. 6758, a rogito del notaio dott. Tommaso Romoli con sede in Riva del Garda, registrata a Trento in data 23/10/2020 al n. 22266 Serie 1T, annotata tavolarmente al G.N. 3137/2020 a carico delle suddette particelle, con assunzione di obblighi nei confronti del Comune, inerenti sia l'esecuzione delle opere di urbanizzazione che la cessione gratuita delle aree infrastrutturate per il suddetto piano attuativo di iniziativa privata.

All'articolo 6 della suddetta convenzione, è prevista la cessione gratuita al Comune di Riva del Garda delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione per una superficie catastale di circa mq. 445, come individuate nella tavola 10 “aree in cessione” e nella tavola A “opere di urbanizzazione” e consistenti nell'ampliamento del parcheggio pubblico situato a monte dell'area produttiva e nell'allargamento e completamento del marciapiede di Via Ardaro.

All'articolo 14 è inoltre previsto che tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la convenzione e gli atti successivi, siano poste a carico dei proponenti, con richiesta di ogni beneficio e agevolazione fiscale di legge applicabile alla convenzione stessa.

Con tipo di frazionamento n. 5316/2021 redatto dall'Arch. Fabio Pederzolli, approvato dall'Ufficio Catasto di Riva del Garda in data 24/01/2022 ed intavolato al G.N. 839/2022, sono state formate le seguenti pp.ff. con stacco di superfici dalle originarie pp.ff. e p.ed. iscritte in P.T. 4083:

- p.f. 1454/1 derivata dallo stacco di mq. 277 dalla medesima particella originariamente di mq. 1743, consistente nell'area destinata all'allargamento del parcheggio pubblico posto a monte dell'area produttiva;
- p.f. 4064 di mq. 165 derivata dallo stacco di una superficie di mq. 9 dall'originaria p.f. 1454/1, mq. 110 dalla p.ed. 1524 e mq. 46 dalla demolizione della p.ed. 767, la quale individua in parte l'allargamento del marciapiede collegato al parcheggio ed in parte il nuovo marciapiede realizzato per dare continuità a quello già esistente in Via Ardaro.

Dette particelle fondiarie, che corrispondono all'area prevista in cessione all'Amministrazione Comunale, a seguito frazionamento presentano una superficie complessiva di mq. 442, leggermente inferiore rispetto a quanto stabilito dall'articolo 6 della convenzione urbanistica di data 1/10/2020 - mq. 445. Tuttavia, all'art. 9 lettera c) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Riva del Garda, è previsto che la cessione al Comune non sia inferiore a mq. 400 e pertanto l'acquisizione risulta conforme al piano di lottizzazione.

Le particelle fondiarie corrispondenti all'area prevista in cessione all'Amministrazione Comunale come cartograficamente individuate dalla “tavola 10” redatta dall'Arch. Fabio Pederzolli, sono di intavolata proprietà in P.T. 4083 della società Panificio S. Giacomo con

sede in Riva del Garda e da visura tavolare, a carico delle stesse, oltre all'annotazione della convenzione urbanistica sub G.N. 3137/2020, non risultano iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, gravami e vincoli di ogni specie.

Tali opere infrastrutturali sono state ultimate in data 16/12/2021 come da dichiarazione protocollo n. 2022028867 e per le stesse con certificato di regolare esecuzione di data 30/03/2022 protocollo n. 12915, a firma del collaudatore geom. Rudolf Torboli, è stata attestata la regolarità dell'esecuzione e la conformità al progetto approvato dall'Arch. Fabio Pederzolli. Tali lavori hanno avuto un costo a consuntivo di euro 58.027,45+Iva che viene assunto completamente a carico della società Panificio San Giacomo Srl.

Con verbale di data 4 luglio 2022 assunto a protocollo comunale n. 2022028472, è stata dichiarata la presa in consegna anticipata e provvisoria delle suddette realtà, che comprendono l'area destinata all'ampliamento del parcheggio pubblico a nord del fondo interessato da lottizzazione e l'allargamento e completamento del marciapiede di Via Ardarò, 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.

Si evidenzia inoltre che il nuovo muro di confine in cls che delimita il marciapiede dalle aree di proprietà del Panificio San Giacomo Srl è stato realizzato interamente su particelle di proprietà privata, mentre il muro di sostegno dell'area destinata all'allargamento del parcheggio posto a nord dell'area produttiva fa parte delle aree da acquisire gratuitamente al patrimonio del Comune.

Con perizia di stima di data 21/07/2022 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 26/07/2022 con verbale R.G. 515/22 e assunta al protocollo comunale n. 28607 di data 26/07/2022, è determinato il valore complessivo delle aree in cessione in euro 67.575,00 di cui:

- euro 45.705,00 riferito alla p.f. 1454/1 di mq. 277 in C.C. Riva;
- euro 21.870,00 riferito alla p.f. 4064 di mq. 165 in C.C. Riva;

Si ritiene, ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 – lettera c) e in esecuzione della convenzione urbanistica di data 1/10/2020 sub G.N. 3137/2020 sopra richiamati, di accettare la cessione a titolo gratuito da parte della società Panificio San Giacomo Srl, in piena e libera proprietà delle pp.ff. 1454/1 e 4064 C.C. Riva, acquisizione al patrimonio comunale che trova autorizzazione nel Documento Unico di Programmazione 2022 - 2024, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 di data 4/04/2022.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA MUNICIPALE

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

Visto il tipo di frazionamento n. 5136/2021 redatto dall'Arch. Fabio Pederzoli, approvato dall'Ufficio Catasto di Riva del Garda in data 24/01/2022 ed intavolato al G.N. 839/2022, con il quale sono state formate le pp.ff. 1454/1 e 4064 C.C. Riva aventi una superficie complessiva di mq. 442.

Accertato che le suddette particelle fondiarie, che corrispondono all'area prevista in cessione in applicazione dell'articolo 9 lettera c) – San Giacomo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., sono intavolate a nome della società Panificio San Giacomo in P.T. 4083 II ed a carico delle stesse risulta solo l'annotazione della Convenzione stipulata con il Comune al G.N. 3137/2020.

Preso atto che tale cessione, avvenendo in base alla convenzione di data 1 ottobre 2020 Repertorio n. 7925 – Raccolta n. 6758 con scomputo di oneri di urbanizzazione, non rileva ai fini Iva rientrando nella fattispecie di cui all'art. 51 della Legge 342/2000.

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 ed opere di urbanizzazione in parola, in adempimento degli obblighi urbanistici previsti dalla predetta convenzione urbanistica di data 1/10/2020, contenente gli elementi essenziali del contratto che verrà redatto in forma notarile e stipulato avanti al notaio scelto dalla società Panificio San Giacomo Srl - dott. Tommaso Romoli, 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 società Panificio San Giacomo Srl con sede in Riva del Garda - (CF 00332890227), che cede per adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione urbanistica ex art. 9 lettera c) – San Giacomo delle N.T.A. del P.R.G. in vigore e art. 51 della L.P. 15/2015, stipulata in data 1 ottobre 2020 Rep. 7925/Raccolta 6758 a rogito notaio dott. Tommaso Romoli con sede in Riva del Garda, annotata tavolarmente sub G.N. 3137/2020, la piena proprietà dei sotto indicati immobili per complessivi mq. 442 iscritti nella Partita Tavolare 4083 II e corrispondenti alle aree di interesse pubblico cartograficamente individuate nella tavola PR04 del Piano Regolatore Generale, liberi da aggravii pregiudizievole e con le realizzate opere di urbanizzazione primaria previste, come segue:
 - a) p.f. 1454/1 C.C. Riva al Catasto classificata prato, cl. 1, sup. mq. 277, R.D. Euro 1,72, R.A. Euro 0,86, consistente nell'area destinata all'allargamento del parcheggio pubblico posto a monte dell'area produttiva;
 - b) p.f. 4064 C.C. Riva al Catasto classificata strada, sup. mq. 165, che individua in parte l'allargamento del marciapiede collegato al parcheggio ed in parte il nuovo marciapiede realizzato per dare continuità a quello già esistente in Via Ardaro;
2. di approvare lo schema contrattuale per la 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. Tommaso Romoli, a carico della quale sono poste le relative spese, nessuna esclusa, come previsto dall'articolo 14 della citata convenzione urbanistica di data 1 ottobre 2020;
3. di autorizzare il Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana ad intervenire alla sottoscrizione dell'atto per conto del Comune di Riva del Garda, subordinatamente allo svincolo e liberazione degli immobili in cessione al Comune da ipoteche ed eventuali altri vincoli pregiudizievole, con facoltà di apportare eventuali modifiche migliorative nel pubblico interesse ad elementi non essenziali;
4. 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 67.575,00, come determinati con perizia di stima di data 21/07/2022 redatta dal geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato, asseverata avanti il Cancelliere del Giudice di Pace di Riva del Garda in data 26/07/2022 con verbale R.G. e assunta al protocollo comunale al n. 2022028607;
5. 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;
6. 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.

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.