



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 608 DELLA GIUNTA MUNICIPALE

PERMUTA COMUNE/CARTIERE DEL GARDA SPA CONSISTENTE NELLA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLA P.F. 3498 C.C. RIVA E NELL'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE DELLA NEO P.F. 4962 C.C. RIVA DERIVANTE DALLA P.ED. 2270 C.C. RIVA CON CONGUAGLIO IN DENARO A FAVORE DEL COMUNE.

L'anno duemilaventitré, addì quattro del mese di luglio (04-07-2023), alle ore 10:00 nella Sala riunioni, si è riunita la Giunta Municipale.

Risultano presenti i signori:

SANTI CRISTINA	- Sindaco
BETTA SILVIA	- Vice Sindaco
MALFER MAURO	- Assessore
POZZER LORENZO	- Assessore
GRAZIOLI LUCA	- Assessore

Risulta assente il signor:

MATTEOTTI PIETRO	- 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. 1952 dell'ordine del giorno.

Relazione.

Con nota di data 7/06/2018, pervenuta al protocollo comunale in data 19/06/2018 sub. n. 23804, la società Cartiere del Garda SpA, manifestava l'interesse all'acquisizione della p.f. 3498 C.C. Riva di proprietà comunale, anche tramite permuta con altre aree di loro proprietà con eventuale conguaglio sui valori, per esigenze collegate al proprio insediamento produttivo, ovvero per gestire in un'ottica di miglioramento della sicurezza anche reperendo nuovi spazi, la sosta di visitatori e dipendenti, limitando le interferenze con le aree produttive dello stabilimento a cui hanno accesso i mezzi pesanti.

In riscontro a tale interesse, l'Amministrazione Comunale con nota protocollo 24356 di data 22/06/2018, si riservava di approfondire e valutare la richiesta di acquisto prospettata in forma di permuta, a fronte dell'interesse pubblico di acquisire in cambio il sedime del raccordo ciclopedonale a nord dello stabilimento, tra la pista ciclabile lungo il torrente Varone e la S.P. 118, realizzato da Cartiere del Garda SpA su terreno di proprietà della stessa ed in comodato d'uso al Comune, previo adeguamento della destinazione urbanistica della p.f. 3498 C.C. Riva da parcheggio pubblico ad area produttiva.

La società Cartiere del Garda SpA, da ultimo con nota assunta al protocollo n. 22905 di data 14/06/2022, ha chiesto la definizione della permuta tra la particella fondiaria 3498 C.C. Riva di proprietà comunale sita in Via Filanda all'altezza dell'incrocio tra Via Padova e Via Maso Belli ed il sedime di collegamento, a nord dello stabilimento, tra la ciclabile a lato del torrente Varone e la S.P. 118, di proprietà della stessa e catastalmente contraddistinto dalla neo p.f. 4962 C.C. Riva.

Negli strumenti di programmazione del Comune di Riva del Garda degli esercizi finanziari pregressi trovava puntuale previsione l'operazione di permuta tra il Comune e la società Cartiere del Garda SpA, da definire sulla base dei valori estimativi da determinare con apposita perizia ed eventuale conguaglio a favore del Comune, da ultimo confermata ed autorizzata nel piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali contenute nel Documento Unico di Programmazione 2023-2025 allegato al Bilancio di Previsione 2023-2025, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 di data 7/03/2023.

La particella fondiaria di proprietà comunale 3498 C.C. Riva iscritta in Partita Tavolare n. 78 di mq. 472, allestita a parcheggio pubblico nel 2008 per soddisfare temporaneamente le esigenze di aree di sosta dei residenti della zona S. Alessandro, a seguito deliberazione della Giunta Provinciale n. 999 di data 17/07/2020 con la quale è stato approvato il piano territoriale della Comunità – piano stralcio delle aree produttive del settore secondario (PSAP) della Comunità Alto Garda e Ledro, è stata recentemente classificata in Zona D1 “Produttivo esistente – di completamento locale”, così come le aree circostanti che vengono riclassificate da livello provinciale a locale, con indicazioni di indirizzo strategico: “Aree produttive di livello locale esistenti” (L20).

Con tipo di frazionamento n. 3747/2021 a firma del geom. Stefano Marcolin, riapprovato in data 15/11/2022 dall'Ufficio del Catasto di Riva del Garda con tipo n. 4373/2022, è stato individuato nella neo p.f. 4962 C.C. Riva di mq. 463 il sedime di pista ciclopedonale di raccordo tra la pista lungo il torrente Varone e la Strada Provinciale 118, nonché della piccola area verde ricavata sul salto di quota tra l'arteria ciclabile principale e la rampa di

collegamento con la S.P. 118, realizzati da Cartiere di Garda Spa sul terreno di proprietà della stessa, ovvero sulla p.ed. 2270 C.C. Riva in P.T. 2752 che individua lo stabilimento. Tale sedime, esclusa l'aiuola, è attualmente in comodato d'uso al Comune in virtù del contratto di data 29.09.2006 n. 6370/Rep. prorogato fino al 20.09.2024 con deliberazione della Giunta Municipale n. 68 dd. 15.09.2015.

Secondo la previsione dello strumento urbanistico vigente – P.R.G., la neo p.f. 4962 C.C. Riva ricade in Zona D1 “Produttivo esistente – di completamento provinciale” - art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione e sulla stessa è inoltre presente il cartiglio “percorsi pedonali e ciclabili di progetto” (art. 38) oltre a ricadere in minima parte in “fascia di rispetto depuratore” (art. 17).

Da una visura della Partita Tavolare 2752 II a carico della p.ed. 2270 C.C. Riva, risultano annotate la consorzialità con la p.f. 4481 C.C. Riva di cui al verbale n. 2291/1906 e diverse servitù di cui ai GG.NN. 1051/1991, 2098/1993, 2771/2004, 1092/2007, 3078/2007, 1970/2008, 3496/2012 e 121/2022. Sulla base delle planimetrie delle servitù intavolate al Libro Fondiario, a carico della neo p.f. 4962 C.C. Riva, verrà trasportata unicamente la servitù di metanodotto a favore di Snam Rete Gas – Nago Torbole p.ed. 1321 parte di cui al G.N. 1970/2008.

Con nota prot. 20575 di data 22/05/2023 l'Amministrazione comunale ha quindi formalizzato alla società Cartiere del Garda SpA la proposta di permuta dell'intera particella comunale p.f. 3498 C.C. riva di mq. 472 con la neo p.f. 4962 C.C. riva di mq. 463 di proprietà di Cartiere del Garda SpA.

La permuta è stata proposta sulla base della valutazione estimativa delle realtà interessate dall'operazione immobiliare di cui alla relazione di stima prot. n. 20081 di data 18/05/2023 redatta dal geom. Fabio Depentori dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana, asseverata in data 18/05/2023 avanti il Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Riva del Garda - verbale R.G. 344/23, con pagamento di conguaglio in denaro a favore del Comune, come di seguito esplicitata:

- cessione dal Comune di Riva del Garda alla società Cartiere del Garda SpA dell'intera p.f. 3498 di mq. 472 C.C. Riva posta in Via Filanda all'altezza dell'incrocio tra Via Padova e Via Maso Belli – S.P. 118 e ricadente in Zona D1 “Produttivo esistente – di completamento locale” art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, alla quale è attribuito il valore di Euro 141.600,00. La stessa risulta da Libro Fondiario libera da qualsiasi vincolo o aggravio;
- cessione dalla società Cartiere del Garda SpA al Comune di Riva del Garda della neo p.f. 4962 C.C. Riva di mq. 463, formata con tipo di frazionamento n. 3747/2021 a firma del geom. Stefano Marcolin (riapprovato con tipo n. 4373/2022), ricadente in Zona D1 “Produttivo esistente – di completamento provinciale” art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e ricadente in minima parte in “fascia di rispetto depuratore” - art. 17 delle N.T.A., sulla quale è presente il cartiglio “Percorso pedonale e ciclabile di progetto” - art. 38 delle N.T.A., a cui è attribuito un valore di Euro 99.373,00; a carico di tale realtà verrà trasportata unicamente la servitù di metanodotto a favore di Snam Rete Gas – Nago Torbole p.ed. 1321 parte di cui al G.N. 1970/2008;

- conguaglio da regolarsi in denaro pari a Euro 42.227,00 a carico di Cartiere del Garda SpA e a favore del Comune;
- le spese contrattuali e gli oneri fiscali sono assunte a carico della società Cartiere del Garda SpA secondo quanto previsto dall'art. 9 della L.P. n. 23/1990.

La cessione da parte del Comune si configura come operazione esclusa dal campo impositivo IVA non sussistendo il presupposto soggettivo di esercizio di attività commerciale a sensi del D.P.R. n. 633/1972 e s.m.i. in capo all'Amministrazione Comunale, mentre la cessione da parte della società Cartiere del Garda Spa, come dalla stessa dichiarato con l'accettazione della proposta di data 12/06/2023 sub. 23677, risulta soggetta all'applicazione dell'aliquota Iva al 22% sul valore del bene ceduto, che il Comune verserà direttamente all'Erario per applicazione del meccanismo dello Split Payment a sensi art. 17 – ter del D.P.R. n. 633/1972. Per quanto concerne il regime fiscale del contratto di permuta, si rileva che gli oneri fiscali e le spese contrattuali sono a carico della controparte, come previsto dall'art. 9 della L.P. 23/1990.

Con la sottoscrizione del contratto di permuta di immobili cessano gli effetti del contratto di comodato sottoscritto il 29.09.2006 n. 6370/Rep. a favore del Comune di Riva del Garda riguardante mq. 415 della p.ed. 2270 C.C. Riva sulla quale insiste il raccordo ciclabile oggetto di acquisizione.

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 2023-2005 allegato al Bilancio di previsione 2023-2025, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 di data 7/03/2023, è autorizzata l'operazione di permuta immobiliare tra il Comune e la Cartiere del Garda SpA con puntuale indicazione degli immobili interessati.

Visto il tipo di frazionamento n. 3747/2021, riapprovato in data 15/11/2022 dall'Ufficio del Catasto di Riva del Garda con tipo n. 4373/2022, con il quale è stata formata la neo p.f. 4962 C.C. Riva di mq. 463 derivata dalla p.ed. 2270 C.C. Riva di proprietà della società Cartiere del Garda SpA, costituente l'area di sedime del raccordo ciclopedonale tra la pista ciclabile lungo il torrente Varone e la S.P. 118 oggetto di acquisizione da parte del Comune di Riva del Garda.

Accertato che la p.f. 3498 C.C. Riva di proprietà comunale, a seguito della deliberazione della Giunta provinciale n. 999 dd. 17.07.2020 che ha approvato il piano territoriale della comunità - piano stralcio delle aree produttive del settore secondario (PSAP) della Comunità Alto Garda e Ledro, risulta ora azionata nelle "aree produttive di livello locale esistente" (L20).

Vista la perizia di stima di data 1005/2023, protocollo comunale n. 20081 di data 18/05/2023, redatta dal geometra Fabio Depentori dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana del

Comune di Riva del Garda, dimessa in atti della pratica, con la quale è determinato il valore delle realtà oggetto di permuta con conguaglio in denaro a favore del Comune di euro 42.227,00.

Vista l'accettazione della proposta di permuta come indicato in relazione da parte della società Cartiere del Garda SpA pervenuta in data 12/06/2023 sub protocollo n. 23677.

L'immobile che verrà acquisito in permuta dalla società Cartiere del Garda SpA identificato dalla neo p.f. 4962 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 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., e dell'art. 4 del Regolamento di contabilità.

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 – LUCA GRAZIOLI;

Ad unanimità di voti palesemente espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. di declassificare la p.f. 3498 C.C. Riva in P.T. 78 dal patrimonio indisponibile del Comune di Riva del Garda al patrimonio disponibile comunale, che a seguito della deliberazione della Giunta provinciale n. 999 dd. 17.07.2020 di approvazione del piano territoriale della comunità - piano stralcio delle aree produttive del settore secondario (PSAP) della Comunità Alto Garda e Ledro è ora azionata nelle "aree produttive di livello locale esistente" (L20);
2. di approvare ai fini contrattuali, in atti della pratica, il tipo di frazionamento catastale a firma del geom. Stefano Marcolin n. 3747/2021, riapprovato in data 15/11/2022

dall'Ufficio del Catasto di Riva del Garda con tipo n. 4373/2022, con il quale è stata formata la neo p.f. 4962 C.C. Riva di mq. 463, derivata dalla particella edificiale 2270 C.C. Riva in P.T. 2752 di proprietà della società Cartiere del Garda SpA, costituente l'area di sedime del raccordo ciclopedonale tra la pista ciclabile lungo il torrente Varone e la S.P. 118 e l'area verde derivante dal salto di quota tra l'arteria ciclabile principale e la rampa di collegamento con la S.P. 118, oggetto di acquisizione da parte del Comune di Riva del Garda, da dimettere in sede di intavolazione dell'atto di permuta;

3. di autorizzare, per quanto esposto in premessa, la permuta di immobili tra Comune di Riva del Garda e la società Cartiere del Garda SpA con sede legale in Riva del Garda - c.f. 07378310010 - P.IVA 01606120226, nei termini di cui alla proposta di data 22/05/2023 protocollo n. 20575, accettata dalla suddetta società con nota pervenuta in data 12/06/2023 sub. 23677, consistente nelle seguenti operazioni patrimoniali e sulla base della valutazione stimativa redatta dal geom. Fabio Depentori dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana – prot. 2023020081, asseverata il 18/05/2023 con verbale R.G. 344/23:

- cessione in proprietà dal Comune di Riva del Garda alla società Cartiere del Garda SpA del terreno individuato con la p.f. 3498 di mq. 472 C.C. Riva in P.T. 78 in Via Filanda all'altezza dell'incrocio tra Via Padova e Via Maso Belli, libera da qualsiasi vincolo o aggravio, alla quale è attribuito il valore di Euro 141.600,00;
- acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune dalla società Cartiere del Garda SpA, che cede e trasferisce in permuta la proprietà della neo p.f. 4962 C.C. Riva di mq. 463, derivata dalla p.ed. 2270 C.C. Riva con tipo di frazionamento n. 3747/2021, riapprovato con tipo n. 4373/2022, costituente il sedime del raccordo ciclopedonale tra la pista ciclabile lungo il torrente Varone e la S.P. 118 e l'area verde derivante dal salto di quota tra l'arteria ciclabile principale e la rampa di collegamento con la S.P. 118, libera da aggravii o vincoli pregiudizievoli, ad eccezione della servitù di metanodotto intavolata al Libro Fondiario di cui al G.N. 1970/2008, alla quale è attribuito il valore di Euro 99.373,00;

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 42.227,00, da regolare in denaro da parte di Cartiere del Garda S.p.A prima della firma del contratto di permuta;

4. di stabilire ai fini contrattuali i seguenti patti e condizioni che dovranno essere ripresi e inseriti nel contratto:
 - gli immobili sono trasferiti a corpo e non a misura; nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, ben noto alle parti, liberi da aggravii pregiudizievoli, ad eccezione della servitù di metanodotto intavolata al Libro Fondiario al sub. G.N. 1970/2008;
 - 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 Cartiere del Garda SpA secondo quanto previsto dall'art. 9 della L.P. n. 23/1990;
5. 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 Cartiere del Garda 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;

6. 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 141.600,00 corrispondente al valore della p.f. 3498 C.C. indicata al punto 3. in cessione a titolo di permuta dal Comune alla società Cartiere del Garda SpA, al capitolo di entrata 4143, accertamento 2013 esercizio 2023, del Bilancio di Previsione 2023-2025;
 - di impegnare al capitolo di spesa 820136, impegno 2574 esercizio 2023, del Bilancio di Previsione 2023-2025, la somma di Euro 121.235,06 corrispondente al valore dell'area acquisita in permuta dalla società Cartiere del Garda SpA indicata al punto 3. per l'importo di euro 99.373,00 e della quota Iva 22% per l'importo di euro 21.862,06 che il Comune verserà direttamente all'Erario per applicazione del meccanismo dello Split Payment a sensi art. 17 – ter del D.P.R. nn. 633/1972;
7. di dare atto che ad avvenuta intavolazione del contratto di permuta, verrà effettuata un'operazione di giro contabile per l'importo di Euro 99.373,00 impegnato con il presente provvedimento al capitolo di spesa 820136, impegno n. 2574/2023 a favore del capitolo di entrata 4143, accertamento n. 2013/2023, del Bilancio di Previsione 2023-2025;
8. di dare atto che con la sottoscrizione del contratto di permuta cessano gli effetti del contratto di comodato di data 29/09/2006 Rep. n. 6370, registrato il 5/10/2006 al n. 851 Serie 2 e prorogato fino al 20/09/2024 con deliberazione della Giunta Municipale n. 68/2015, riguardante mq. 415 della p.ed. 2270 C.C. Riva che viene acquisita dal Comune;
9. 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;
10. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva al temine della pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 3, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm..

Patr/ai

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.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.