



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 751
DELLA GIUNTA MUNICIPALE

ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO COMUNALE DI MQ. 52 DELLA P.F. 2013/9 E DELLA NEO P.F. 2013/34 C.C. RIVA - AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 3 DELLA CONVENZIONE DI DATA 23.09.2020 ANNOTATA G.N. 3145/2020 PER INTERVENTO CONVENZIONATO DALLA GINEVRA SRL CHE CEDE, A SENSI ART. 9 LETT. E) "EX CASA DEL CAFFÈ" DELLE N.T.A. DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E ART. 84 DELLA L.P. 15/2015.

L'anno duemilaventitre, addì ventotto del mese di dicembre (28-12-2023), alle ore 10:00 nella Sala riunioni, si è riunita la Giunta Municipale.

Risultano presenti i signori:

SANTI CRISTINA	- Sindaco
BETTA SILVIA	- Vice Sindaco
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. 2321 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 e) – ex Casa del Caffè – prevede:
All'interno delle aree dismesse dall'attività di torrefazione Omkafè, con riferimento alla cartografia del sistema “B” di Riva del Garda – tav. n. PR06, salva l'attuazione della disciplina definita all'art. 13 N.T.A., previo intervento unitario interessante la p.f. 2013/9 e le collegate pp.edd. 399/1, 1511, 2450 e 2451 C.C. Riva, la S.u.l. derivante da demolizioni potrà essere incrementata in misura pari al 10% subordinatamente alla contestuale cessione gratuita all'A.C. per uso pubblico di una fascia larga mt. 5,00 lungo tutto il confine con il Torrente Albola. I nuovi volumi dovranno essere costruiti mantenendo una distanza di rispetto:

- dall'argine non inferiore a mt. 5,00;
- dalle strade non inferiore a mt. 1,50.

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 società Ginevra Srl con sede a Milano (CF 04683290235) è titolare a seguito di istanza di voltura prot. 9364 di data 6/03/2020 del permesso di costruire convenzionato ex art. 84 – L.P. 15/2015 e ss.mm. protocollo n. 43620 di data 24/12/2020 – Reg. G.UT n. 84/2020, EDIPCNR20190717, per intervento di:

a) completamento dell'intervento di riqualificazione del compendio edilizio “ex Casa del Caffè” mediante realizzazione di un complesso residenziale costituito da n. 5 edifici per complessivi n. 68 alloggi, di cui n. 26 di residenza libera, n. 36 da destinare a residenza ordinaria, ai sensi dell'art. 57 della L.P. 1/2008 e ss.mm. e n. 6 di residenza per il tempo libero e vacanza, nonché autorimessa interrata su due livelli, con utilizzo dell'incremento volumetrico di cui all'art. 86, comma 3 – lettera b) della L.P. 1/2008 per edifici previsti in classe energetica A+;

b) realizzazione di opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria consistenti nella realizzazione e sistemazione pista ciclo-pedonale, sistemazione sede stradale e marciapiedi.

Per il Piano Regolatore Generale i suddetti interventi, come da elaborati del progetto presentato a firma del dott. Arch. Stefano Righi, ricadono in zona RB1 – Aree Residenziali consolidate, disciplinata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, all'interno dell'intervento convenzionato lettera e) – ex Casa del Caffè (art. 9).

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. 1258 di data 20/08/2020, in data 23/09/2020 è stata stipulata tra il Comune di Riva del Garda e la società Ginevra Srl, 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 – Repertorio n. 49199 – Raccolta n. 23761 a rogito del notaio dott. Arcadio Vangelisti, registrata a Trento il giorno 13/10/2020 al n. 21189 Serie 1T, annotata tavolarmente al G.N. 3145/2020.

La citata convenzione prevede nello specifico:

- all'articolo 3 – l'assunzione a totale carico della Ginevra Srl degli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati del progetto, consistenti in:
 - a) realizzazione pista ciclo-pedonale di collegamento Via Guella/Via Grez lungo il confine del torrente Albola;
 - b) sistemazione pista ciclo-pedonale Via Guella, della sede stradale e dei due marciapiedi con rifacimento aiuole e pavimentazione;
 - c) sistemazione e allargamento marciapiede e pista ciclabile zona incrocio via Guella/Via Vannetti con realizzazione di nuova aiuola;
 - d) rifacimento pavimentazione marciapiede lato est Via Vannetti dall'incrocio con Via Guella al ponte Albola all'intersezione con Via Grez;
- all'articolo 6 – l'impegno assunto dalla suddetta società Ginevra Srl a cedere gratuitamente al Comune entro 1 anno dal rilascio del permesso di costruire relativo ai lavori di realizzazione dell'edificio, le aree per circa mq. 611,80, individuate nella tavola denominata “planimetria aree di cessione urb 05”, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive, da usufrutti ed usi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie e con rinuncia all'iscrizione di qualsiasi ipoteca legale;
- all'articolo 13 – che tutte le spese, imposte, tasse ed elaborati tecnici per il frazionamento, inerenti e conseguenti la convenzione e gli atti successivi, sono a carico della società.

Con tipo di frazionamento n. 4818/2022 redatto dal Per.ed. Bertamini Marco, approvato dall'Ufficio del Catasto di Riva del Garda il 21/12/2022 e da dimettere in sede di intavolazione dell'atto di cessione, sono state formate le seguenti particelle fondiarie che individuano le aree da cedere al Comune a parziale adempimento della convenzione urbanistica per la futura esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria:

- in P.T. 6645 la neo p.f. 2013/9 di mq. 52 C.C. Riva, che individua il sedime relativo al futuro allargamento del marciapiede e della pista ciclabile su Via Guella e nella zona incrocio via Guella/Via Vannetti con realizzazione di una nuova aiuola;
- neo p.f. 2013/34 di mq. 578 derivata dalla p.f. 2013/9 C.C. Riva in P.T. 6645 che identifica il sedime relativo alla futura realizzazione della pista ciclo-pedonale di collegamento tra Via Guella e Via Grez lungo il confine del torrente Albola.

Dette particelle fondiarie, che corrispondono all'area prevista in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale come cartograficamente individuata dalla tavola "planimetria aree di cessione urb 05" redatta dal dott. arch. Stefano Righi, sono di intavolata proprietà in P.T. 6645 della società Ginevra Srl con sede in Milano e da visura tavolare a carico della p.f. 2013/9 C.C. Riva, oltre l'annotazione delle convenzioni urbanistiche subb. G.N. 2231/2013 e 3145/2020 e l'annotazione di destinazione a residenza ordinaria G.N. 174/2021, risulta intavolato il diritto di ipoteca sub. G.N. 2150/2020. A sensi dell'art. 36, comma 3 della L.P. 19/07/1990 n. 23 e come previsto dalla convenzione urbanistica di data 23/09/2020 le aree dovranno essere cedute libere da vincoli e da altri diritti pregiudizievoli di qualunque genere, pertanto prima della stipula dell'atto di cessione la società cedente dovrà ottenere a propria cura e spese lo svincolo ipotecario e la cancellazione del diritto di ipoteca intavolato al G.N. 2150/2020.

Con perizia di stima di data 22/12/2023, redatta ai soli fini fiscali trattandosi di cessione a titolo gratuito, 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 22/12/2023 con verbale R.G. 949/23 e assunta al protocollo comunale n. 51201 dd. 22/12/2023, è determinato il valore complessivo delle aree in cessione in euro 107.880,00=.

Ritenuto, ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 – lettera e) sopra richiamato, di accettare la cessione a titolo gratuito da parte della Ginevra Srl in piena e libera proprietà, mq. 52 della p.f. 2013/9 e la neo p.f. 2013/34 C.C. Riva, acquisizione che trova autorizzazione nel Documento Unico di Programmazione 2023-2025, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 di data 7/03/2023.

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. 4818/2022 redatto dal Per.ed. Bertamini Marco, approvato dall'Ufficio Catasto di Riva del Garda in data 21/12/2022, da dimettere in sede di intavolazione dell'atto di cessione, con il quale sono state individuate le aree da cedere al Comune per una superficie complessiva di mq. 630.

Accertato che 52 mq. della p.f. 2013/9 e la neo p.f. 2013/34 C.C. Riva, che corrispondono all'area prevista in cessione in applicazione dell'articolo 9 lettera e) – ex Casa del Caffè delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., sono intavolate a nome della società Ginevra Srl in P.T. 6645 II e che l'acquisizione di detta area 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 2023-2025 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 di data 7/03/2023.

Preso atto che tale cessione, avvenendo in base alla convenzione di data 23 settembre 2020 Repertorio n. 49199 – Raccolta n. 23761 con scomputo di oneri di urbanizzazione, non rileva ai fini Iva rientrando nella fattispecie di cui all'art. 51 della Legge 342/2000.

Visto lo schema contrattuale per la cessione gratuita delle aree, in adempimento degli obblighi urbanistici previsti dalla predetta convenzione urbanistica di data 23/09/2020, contenente gli elementi essenziali del contratto che verrà redatto in forma notarile e stipulato avanti al notaio scelto dalla società Ginevra Srl – dott.ssa Cristiana Franceschetti, a carico della quale sono poste le relative spese, nessuna esclusa, come previsto dall'articolo 13 della convenzione stessa.

Dato atto che la stipulazione dell'atto di cessione gratuita è subordinata all'ottenimento a cura della società cedente dello svincolo ipotecario e della liberazione degli immobili previsti in cessione dall'aggravio di cui al G.N. 2150/2020.

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 a firma del Per.ed. Bertamini Marco n. 4818/2022, approvato dall'Ufficio del Catasto di Riva del Garda in data 21/12/2022, con il quale la p.f. 2013/9 C.C. Riva in P.T. 6645 è stata ridotta a mq. 52 ed è stata formata la neo p.f. 2013/34 di mq. 578, derivata dall'originaria p.f. 2013/9 C.C. Riva, costituenti le aree destinate alla futura realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 della convenzione urbanistica di data 23/09/2020, oggetto di acquisizione da parte del Comune di Riva del Garda, da dimettere in sede di intavolazione dell'atto di cessione;
2. di accettare ed acquisire gratuitamente al demanio comunale, dalla legittima proprietaria Ginevra Srl con sede in Milano – (C.F. 04683290235), che cede per adempimento degli

obblighi previsti dalla convenzione urbanistica ex art. 9 lettera e) – ex Casa del Caffè delle N.T.A. del P.R.G. in vigore e art. 84 della L.P. 15/2015, stipulata in data 23 settembre 2020 Repertorio 49199 – Raccolta 23761 a rogito notaio dott. Arcadio Vangelisti con sede in Riva del Garda, annotata tavolarmente sub. G.N. 3145/2020, la piena proprietà dei sotto indicati immobili in P.T. 6645 per complessivi mq. 630, corrispondenti alle aree in cessione al Comune cartograficamente individuate nella tavola “planimetria aree di cessione urb 05”, come individuati con il tipo di frazionamento n. 4818/2022 di cui al punto 1., liberi da aggravii pregiudizievoli come segue:

a) neo p.f. 2013/9 C.C. Riva di mq. 52 con variazione colturale da improduttivo a strada;

b) neo p.f. 2013/34 di mq. 578 C.C. Riva – strada;

3. di approvare lo schema di atto di cessione delle aree di cui al precedente punto 2., 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.ssa Cristiana Franceschetti, a carico della quale sono poste le relative spese, nessuna esclusa, come previsto all'art. 13 della convenzione urbanistica dd. 23/09/2020;
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, subordinatamente allo svincolo e liberazione degli immobili in cessione al Comune da ipoteche ed eventuali altri vincoli pregiudizievoli, 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 2. in complessivi euro 107.880,00=, come determinati con perizia di stima di data 22/12/2023 redatta dal geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato, asseverata in data 22/12/2023 con verbale n. R.G. 949/23 e assunta al protocollo comunale al n. 20230051201;
6. di precisare che le cessioni al Comune di aree o di opere di urbanizzazione a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione, ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 342/2000, non rilevano ai fini IVA;
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 dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva al termine 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..

Allegati parte integrante:

- Allegato n. 1 – schema atto cessione

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.