

COMUNE DI RIVA DEL GARDA
Allegato alla delibera della Giunta Municipale
di data 15.06.2021 n. 164 e firmato digitalmente

IL SINDACO
Cristina Santi

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Anna Cattoi

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI RIVA DEL GARDA
(Provincia di Trento)

n. /Repertorio

Schema ATTO DI COMPRAVENDITA NEO P.F. 4938 C.C. RIVA

L'anno duemila ____, il giorno _____ del mese di _____ (__. __. ____) in Riva del Garda nel Palazzo Pretorio, Residenza Municipale in piazza Tre Novembre 5, avanti a me dott.ssa Anna Cattoi, Segretario Generale reggente del Comune di Riva del Garda autorizzato ad assumere atti e contratti nell'interesse del Comune ai sensi del combinato disposto degli artt. 137, comma 2 e 139, comma 2, del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2, senza l'intervento dei testimoni per espressa rinuncia delle parti, con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

- _____, nato a _____ () il giorno _____, Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana del Comune di Riva del Garda, domiciliato presso la sede municipale per la funzione, che interviene al presente atto esclusivamente nella predetta qualità in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del COMUNE DI RIVA DEL GARDA con sede in Riva del Garda, piazza Tre Novembre 5, codice fiscale 84001170228 - Partita I.V.A. 00324760222, a ciò autorizzato con deliberazione della Giunta Municipale n. _____ di data _____, esecutiva;
- _____, nato a _____ il _____, che interviene nel presente atto nella qualità di legale rappresentante e Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Trentino per l'edilizia abitativa – Società per Azioni in sigla “ITEA S.p.A.”, con sede in Trento, via Romano Guardini n. 22, presso la quale lo stesso è domiciliato, capitale sociale Euro 3.412.077 interamente versato, codice fiscale/P.IVA e numero di iscrizione Registro delle Imprese di Trento 00123080228, n. REA TN 142512, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della Provincia Autonoma di Trento, in esecuzione del verbale del Consiglio di Amministrazione di data 20/12/2017 e della decisione del Presidente n. 73 di data 04/05/2021.

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretario Ufficiale rogante sono certo, hanno richiesto la stipulazione del presente contratto e, a questo fine premettono quanto segue:

- la società ITEA S.p.A. ha realizzato a Riva del Garda, in località Alboletta un complesso residenziale di sessanta alloggi sull'originaria p.f. 3294 C.C. Riva vincolata ai fini dell'edilizia abitativa pubblica e compresa nel piano attuativo ai fini speciali loc. Alboletta – ambito 3, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 di data 02/12/2005;
- con determinazione n. 875 di data 23/12/2016 il Comune di Riva del Garda ha approvato l'opera pubblica comunale OPK835 “Via Grez: nuovo tratto di pista ciclo-pedonale tra il civico 6 e via Italo Marchi” insistente in parte sull'area di proprietà di ITEA S.p.A. dove era in fase di costruzione il complesso residenziale di cui al sopra citato piano attuativo ai fini speciali;
- il Comune di Riva del Garda ha convenuto con ITEA SpA la modifica in corso d'opera delle aree oggetto d'intervento del citato piano attuativo, delimitando fin da subito il complesso residenziale (nel frattempo identificato dalla p.ed. 3893 C.C. Riva) rispetto alla realtà da

destinare all'opera pubblica di realizzazione del tratto di pista ciclopedonale da trasferirsi al Comune a titolo oneroso e alle realtà da cedere gratuitamente al Comune quale adempimento urbanistico previsto dal piano attuativo;

- con tipo di frazionamento n. 505/2016 a firma del geom. Nicola Fruet, riconfermato nell'efficacia in data 31/05/2021 dall'Ufficio del Catasto di Riva del Garda, è stato individuato nella neo p.f. 4938 il sedime occupato dall'opera comunale pista ciclo-pedonale mediante stacco di 137 mq. dalla p.ed. 3893 C.C. Riva di proprietà di ITEA S.p.A., nonché le aree oggetto di cessione gratuita al Comune previste dal piano attuativo; a seguito di tali modifiche è stato predisposto dal geom. Nicola Fruet il piano di casa materialmente divisa dd. 15/12/2016 per l'aggiornamento della planimetria catastale della p.ed. 3893 C.C. Riva, che verrà dimesso con la domanda tavolare;
- con decisione del Presidente della società ITEA SpA n. 73 di data 04/05/2021, richiamando quanto già deliberato dal CdA della società nella seduta del 20/12/2017, è stata autorizzata la cessione a titolo oneroso al Comune di Riva del Garda della neo p.f. 4938 C.C. Riva, formata con tipo di frazionamento n. 505/2016, che identifica il tratto di pista ciclo-pedonale realizzato dal Comune nell'ambito dell'opera pubblica OPK835 denominata "Via Grez: nuovo tratto di pista ciclo-pedonale tra il civico 6 e via Italo Marchi" e contestualmente è stata approvata la perizia estimativa dd. 21/12/2020 predisposta dal tecnico preposto della società che determina il valore di tale realtà oggetto di cessione;
- con atto di trasformazione 21 dicembre 2006, repertorio Notaio Dolzani dott. Marco di Trento n. 60.231, atto n. 12.371, registrato a Trento il 28 dicembre 2006 al n. 232280, V. 69, S. I, l'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (I.T.E.A.) è stato trasformato in Istituto Trentino per l'edilizia abitativa - Società per Azioni, in sigla "ITEA S.p.A.", con effetto dal giorno di iscrizione nel Registro delle Imprese, 2 gennaio 2007 e che in base a detto presupposto ed agli atti sub G.N. 594/2007 del Libro Fondiario di Riva del Garda, "ITEA S.p.A." dichiara di poter pienamente disporre del bene immobili di cui al presente atto, pur se intavolato a nome di "Istituto Trentino Per L'Edilizia Abitativa sede di Trento";
- sulla base di detto presupposto l'Istituto Trentino per l'edilizia abitativa di Trento – Società per Azioni, in sigla "ITEA S.p.A." è proprietaria della neo formata p.f. 4938 C.C. Riva di cui al presente atto;
- con deliberazione della Giunta Municipale n. _____ di data _____ è stata accettata la cessione volontaria a titolo oneroso da ITEA S.p.A., in luogo della procedura espropriativa, della neo p.f. 4938 C.C. Riva, sulla quale è stata realizzata l'opera pubblica – OPK835 relativa al tratto di pista ciclo-pedonale tra il civico 6 e via Italo Marchi in virtù dell'autorizzazione disposta dal CdA della società nella riunione del 20.12.2017, attestando la congruità del valore attribuito alla suddetta realtà con perizia estimativa dd. 21/12/2020 e autorizzando la sottoscrizione del presente atto di compravendita.

Ciò premesso che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti stipulano quanto segue:

Articolo 1 – OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA

L'Istituto Trentino Edilizia Abitativa in sigla ITEA S.p.A., a mezzo del sopra costituito Presidente del Consiglio di Amministrazione, cede e trasferisce a titolo di compravendita al Comune di Riva del Garda, come sopra rappresentato, che allo stesso titolo accetta e acquista la piena proprietà della seguente realtà fondiaria, destinata a sedime della pista ciclo-pedonale in aderenza a via Grez realizzata nell'ambito dell'opera pubblica comunale approvata con la determinazione n. 875 di data 23/12/2016 richiamata in premessa:

In Comune Catastale RIVA – Partita Tavolare 6523

neo p.f. 4938 di mq. 137 strada di cui al tipo di frazionamento catastale n. 505/2016, confermato nell'efficacia in data 31/05/2021 dall'Ufficio Catasto di Riva del Garda, formata mediante stacco di superficie dalle parti comuni "andito esterno" alle pp.mm. da 1 a 126 della p.ed. 3893 in P.T. 6523

C.C. Riva.

Il possesso dell'area è stato accordato al Comune di Riva del Garda prima d'ora in base a quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione della società ITEA S.p.A. nella seduta del 20/12/2017, giusto estratto verbale pervenuto al protocollo comunale n. 201800002645 dd. 19/01/2018.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Articolo 2 – PREZZO E RINUNCIA ALL'ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE

Il prezzo della presente compravendita, stabilito a corpo e non a misura, è dalle parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 40.072,00 (quarantamilasettantadue/00), come determinato con perizia estimativa di data 21/12/2020 redatta dal preposto tecnico del Settore Gestione immobiliare della società ITEA S.p.A. e relativo parere di congruità prot. n. 21803 di data 14/06/2021 del geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato, asseverata in pari data 14/06/2021 avanti il Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Riva del Garda con verbale R.G. n. 310/2021.

A sensi e per gli effetti dell'articolo 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, modificato dalla L. 27 dicembre 2006 n. 296, secondo le modalità degli articoli 38, 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti come sopra rappresentate, edotte e consapevoli delle responsabilità penali (codice e leggi speciali) in cui incorrono in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo D.P.R., dichiarano:

- il pagamento del suddetto corrispettivo verrà effettuato dal Comune di Riva del Garda ad avvenuta emanazione del Decreto del Giudice Tavolare relativo all'intavolazione del diritto di proprietà a nome del Comune di Riva del Garda, come disposto dall'art. 36, comma 4, della l.p. n. 23/1990 e s.m., dietro presentazione di regolare fattura elettronica, mediante emissione di mandato di pagamento a favore della società ITEA S.p.A. con pagamento tramite il sistema PagoPA.

La società ITEA S.p.a., in merito al differito pagamento del prezzo, rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale nascente dal presente contratto in base all'art. 2817 del Codice Civile, esonerando il competente Conservatore del Libro Fondiario dall'obbligo di iscrivere, come consentito dall'art. 2834 del Codice Civile.

Articolo 3 – GARANZIE

La parte alienante espressamente garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto ceduto e la sua libertà da vincoli reali o personali, da contratti di affittanza anche verbali, diritti di prelazione, da gravami fiscali (arretrati di imposte incluse) a qualunque titolo od ufficio dovuti, da privilegi inerenti o di sorta, libera da ipoteche od iscrizioni comunque pregiudizievoli, con garanzia di evizione, anche parziale, di quanto ceduto da parte di terzi in base al Codice Civile.

La parte acquirente dichiara di non avere eccezioni di nessun tipo circa lo stato di quanto trasferito con il presente atto, avendolo visionato e riscontrato di proprio gradimento anche con riferimento a quanto previsto dagli articoli 1490 e 1491 del C.C..

La parte cedente dichiara che il soprassuolo del terreno trasferito non è stato percorso dal fuoco negli ultimi vent'anni.

Le parti dichiarano che il bene immobile oggetto del presente atto non è caratterizzato da elementi tali da connotarlo quale "bene culturale" e pertanto non è soggetto alla disciplina del D.Lgs. n. 42 di data 22/01/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Articolo 4 – DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONI EDILIZIE

Ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'articolo 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 si allega al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica relativo alla neo p.f. 4938 C.C. Riva protocollo n. _____ rilasciato in data _____ dal Responsabile dell'Area della Gestione del Territorio del Comune di Riva del Garda.

Le parti dichiarano che dalla data di rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In ottemperanza delle disposizioni di cui all'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47, la parte cedente

dichiara che le opere di urbanizzazione primaria oggetto del presente contratto sono state autorizzate nell'ambito dell'intervento di realizzazione di n. 60 alloggi + n. 2 negozi sulla p.f. 3294 C.C. Riva, a seguito del piano attuativo a fini speciali per l'edilizia abitativa pubblica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 dd. 02/12/2005 – ambito 3 loc. Alboletta, con parere di conformità urbanistica del Comune di Riva del Garda a sensi art. 79 della L.P. 22/1991 – protocollo n. 2008005202 – Reg. OP.UT n. 12/2008 di data 12/02/2008 e successiva comunicazione di conformità urbanistica a sensi art. 94 comma 4 della L.P. 15/2015 relativa all'intervento di variante n. 1 in corso d'opera – protocollo n. 201600022046 – Reg. OP.UT n. 16/2016 di data 29/07/2016. Successivamente non sono state effettuati lavori per i quali era necessario il rilascio di ulteriori licenze o concessioni edilizie.

Articolo 5 - INTAVOLAZIONE

Le parti contraenti incaricano l'Ufficiale Rogante a sensi R.D. 28.03.1929 n. 499 art. 76 alla presentazione dell'istanza tavolare relativa al presente atto con notifica del decreto tavolare a tutte le parti.

Articolo 6 – SPESE E REGISTRAZIONE

Tutte le spese relative e conseguenti il presente atto, avvenendo in luogo di procedura espropriativa, sono a carico del Comune acquirente a sensi art. 9 comma 1 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m.i.. Agli effetti della registrazione, trattandosi di trasferimento a titolo oneroso non soggetto ad IVA ai sensi dell'art. 2 comma 3 lettera c) del D.P.R. 633/72 e s.m.i., si dichiara che il presente atto è rispettivamente soggetto: all'imposta di registro proporzionale in misura del 9% ai sensi dell'art. 1 Tariffa - Parte prima del D.P.R. 26.04.1986 n. 131 e s.m.; imposta ipotecaria in misura fissa di Euro 50,00 ed esente da imposta di bollo per effetto del principio di assorbimento a sensi art. 1 della Tariffa – Parte prima al D.P.R. 131/1986, come modificato dall'art. 10 D.Lgs. 14.03.2011, n. 23.

Articolo 7 – INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 le parti dichiarano di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei propri dati personali ai fini di attività finalizzate per l'assolvimento di obblighi di legge relativi al presente contratto.

I comparanti, come costituiti, trovandosi nelle condizioni richieste dalla legge, concordemente mi dispensano dalla lettura dell'allegato A dichiarando di averne esatta conoscenza.

E richiesto io Segretario Generale reggente Ufficiale rogante ho ricevuto quest'atto, scritto da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, mediante strumenti informatici su__ pagine a video, di cui interamente scritte ___ pagine e righe della pagina ___, firme escluse, oltre l'allegato A, del quale ho dato lettura alla presenza dei testimoni, alle parti, escluso l'allegato A, le quali lo approvano dichiarandolo conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono in mia presenza mediante apposizione di firma elettronica consistente nell'acquisizione digitale della firma autografa ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 7. marzo 2005, n. 85 (C.A.D.) e dell'art. 52 bis della legge n. 89/1913 e ss.mm.. Io sottoscritto Ufficiale rogante, dopo conversione del cartaceo firmato dalle parti in file formato Portable Document Format (PDF), ho apposto su quest'ultimo la mia firma digitale in presenza delle parti.

ITEA SpA

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

COMUNE DI RIVA DEL GARDA
Responsabile Area Patrimonio e Qualità Urbana

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE