

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Allegato alla delibera della Giunta Municipale
di data 2.08.2022 n. 402 e firmato digitalmente

IL SINDACO
Cristina Santi

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Anna Cattoi

REPUBBLICA ITALIANA

n. /Repertorio

Schema

**ATTO DI CESSIONE AREE A TITOLO GRATUITO PER INTERVENTO
CONVENZIONATO EX ART. 9 LETTERA C) – SAN GIACOMO - DELLE NORME
TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE**

L'anno _____ (____) il giorno _____ (____) del mese di _____, in _____
avanti a me dott. _____ notaio con sede in _____ assistito da:

_____ testimoni idonei a sensi di legge

sono comparsi i signori:

- signor _____, nato a _____ (____) il _____,
Responsabile Area Patrimonio e Qualità Urbana del Comune di Riva del Garda, presso lo stesso
domiciliato, che interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'esclusivo interesse
dell'Amministrazione Comunale di Riva del Garda, con sede in Riva del Garda piazza Tre Novembre 5 -
codice fiscale 84001170228, in esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale n. _____ di data
_____, esecutiva;
- signor _____, nato a _____ il _____,
che interviene nel presente atto esclusivamente nella sua qualità di _____ e legale
rappresentante della ditta Panificio San Giacomo Srl, con sede in _____ via _____,
capitale sociale interamente versato _____, codice fiscale 00332890227 e numero di
iscrizione al Registro Imprese di _____, autorizzato con
_____.

Detti comparenti della cui identità, qualifica e poteri io notaio sono certo, stipulano e premettono quanto
segue:

- in data 20/11/2019 protocollo n. 41674 la ditta Panificio San Giacomo Srl ha inoltrato al Comune 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:
 - a) 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;
 - b) 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 Ardarò;

- l'area oggetto di intervento ricade, come da elaborati del progetto presentato a firma del dott. Arch. Fabio Pederzoli, in parte in zona D1 Produttivo esistente – di completamento locale e in parte in zona RB2 Produttivo esistente – verde prato, disciplinate rispettivamente dagli artt. 29 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, all'interno dell'intervento convenzionato ex art. 9 lettera c) – San Giacomo delle N.T.d'A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Riva del Garda;
- l'articolo 9 delle N.T.A. del P.R.G. alla lettera c) – San Giacomo – prevede che 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 sia 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;
- 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 Pederzoli 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 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.
- detta convenzione prevede l'obbligo di cessione al Comune di Riva del Garda delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per una superficie catastale di circa mq. 445, come individuate nella Tavola 10 denominata “aree in cessione” e consistenti nell'ampliamento del parcheggio

pubblico situato a nord dell'area produttiva e nell'allargamento e completamento del marciapiede di Via Ardarò;

- con tipo di frazionamento n. 5316/2020 redatto dall'Arch. Fabio Pederzoli, approvato dall'Ufficio del Catasto di Riva del Garda in data 24/01/2022 ed intavolato sub. G.N. 839/2022 sono state formate le seguenti particelle fondiarie, intavolate a nome della ditta Panificio San Giacomo Srl in P.T. 4083, le quali identificano le aree da cedere al Comune per adempimento della suddetta convenzione:
 - 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 Ardarò.
- con deliberazione della Giunta Municipale n. _____ dd. _____ è stata approvata l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree suddette con le sopra realizzate opere di urbanizzazione, libere da ipoteche, aggravii pregiudizievoli e vincoli di ogni genere quale adempimento agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica di data 1/10/2020 sopra richiamata.

Ciò premesso che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e in conformità a quanto approvato dai competenti organi del Comune, le parti stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Cessione

In adempimento degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica di data 1/10/2020 sopra richiamata ed annotata al sub G.N. 3137/2020, relativa all'intervento convenzionato ex art. 9 lettera c) – San Giacomo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e art. 51 della L.P. 15/2015 per la realizzazione di un nuovo capannone per l'attività produttivo-artigianale, l'ampliamento dell'edificio esistente e la costruzione di un edificio residenziale in loc. San Giacomo, la ditta Panificio San Giacomo Srl, come rappresentata ed autorizzata, cede a titolo gratuito e trasferisce al Comune di Riva del Garda, che accetta ed acquisisce al demanio comunale a mezzo del costituito Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana, la piena proprietà dei sotto indicati immobili con sopra realizzate le predette opere di urbanizzazione:

In Comune Catastale RIVA – Partita Tavolare 4083

- a) p.f. 1454/1 prato, cl. 1, sup. mq. 277, R.D. Euro 1,72, R.A. Euro 0,86, area destinata all'allargamento del parcheggio pubblico posto a monte dell'area produttiva;
- b) p.f. 4064 strada, sup. mq. 165, area che identifica l'allargamento del tratto di marciapiede collegato al parcheggio e nuovo marciapiede realizzato in continuità di quello già esistente in Via Ardarò;

Le parti cedenti dichiarano di rinunciare all'ipoteca legale con esonero per il Conservatore del Libro Fondiario da responsabilità al riguardo.

Articolo 2 – Garanzie

La parte cedente garantisce espressamente la piena proprietà e disponibilità di quanto ceduto e la 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, da ipoteche od iscrizioni comunque pregiudizievoli, con garanzia per l'evizione.

Contestualmente si consente la cancellazione dell'annotazione della convenzione di data 1/10/2020 ai sensi dell'art. 2645 - quater c.c. - sub. G.N. 3137/2020.

Il possesso è stato accordato prima d'ora al Comune con verbale di presa in consegna anticipata di data 4/07/2022, assunto al protocollo comunale al n. 2022028472.

Articolo 3 – Dichiarazioni

Le cessioni di cui al presente atto avvengono senza esborso di corrispettivo in quanto costituiscono adempimento di obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica di data 1/10/2020.

Ai fini fiscali le parti attribuiscono il valore di Euro 45.705,00 alla p.f. 1454/1 C.C. Riva ed Euro 21.870,00 alla p.f. 4064 C.C. Riva, valori determinati con perizia di stima di data 21/07/2022 prot. n. 2022028607 redatta dal geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato, asseverata in data 26/07/2022 verbale di asseverazione nr. 515/2022 avanti il Cancelliere del Giudice di Pace di Riva del Garda.

Ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n. 353, come modifica dalla Legge 24 dicembre 2003, n. 350, la parte cedente dichiara che il soprassuolo dei terreni trasferiti non è stato percorso dal fuoco negli ultimi vent'anni.

Ai 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, 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:

- a) i trasferimenti di cui al presente atto avvengono in adempimento di convenzione urbanistica senza alcun corrispettivo;
- b) di non essersi avvalse per la conclusione del presente atto di mediatori o agenzie di mediazione.

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 del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio del Comune di Riva del Garda di data _____ protocollo n. _____, dichiarando le parti che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento convenzionato ex art. 9 lettera c) – San Giacomo delle N.T.A. del P.R.G. vigente e art. 51 della L.P. 15/2015, la ditta Panificio San Giacomo Srl con nota assunta al protocollo comunale in data 22/09/2021 al n. 35018 ha presentato al Comune la "segnalazione certificata d'inizio attività" - (SCIA) e con certificato di regolare esecuzione di data 30/03/2022, depositato agli atti del Comune sub protocollo n. 2022012915, per le medesime opere è stata attestata la regolarità dell'esecuzione e la conformità al progetto approvato dall'Arch. Fabio Pederzoli.

Articolo 5 – Intavolazione

Le parti incaricano il sottoscritto Ufficiale Rogante ai sensi del R.D. 28.03.1929 n. 499 art. 76 a presentare la

domanda tavolare relativa al presente contratto con notifica del decreto tavolare in unico esemplare al Comune di Riva del Garda.

Articolo 6 – Registrazione

Trattandosi di cessione di aree ed opere di urbanizzazione a titolo gratuito in adempimento di convenzione urbanistica a favore del Comune di Riva del Garda, si chiede la registrazione del presente atto con assoggettamento ad imposta di registro in misura fissa ed esenzione da imposte ipotecarie e catastali a sensi articolo 32 D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601.

La cessione di cui al presente atto non rileva ai fini IVA a sensi articolo 51 della Legge 342/2000.

Articolo 7 – Spese

Le spese relative e conseguenti il presente atto sono a carico della ditta lottizzante, nessuna esclusa.

Articolo 8 – Informativa privacy

Nel dare atto di essere stato informato per iscritto a sensi art. 13 e 14 del Regolamento U.E. 2016/679 del parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo al trattamento dei dati personali, liberamente consente l'intero trattamento di tutti i dati personali per gli obblighi di legge connessi al presente atto.

Richiesto, io notaio ho ricevuto, presenti i testimoni, il presente atto su numero pagine _____, del quale ho dato lettura, sempre alla presenza dei testimoni, alle parti comparenti che, a mia domanda, lo hanno approvato e dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono in calce ed a margine di ciascun foglio, unitamente all'allegato A.

parte cedente

ditta PANIFICIO SAN GIACOMO SRL

parte cessionaria

COMUNE DI RIVA DEL GARDA