



COMUNITA' DELLA VAL DI NON

con sede in CLES

Verbale di deliberazione del Commissario

N° 32

Del 29/03/2022

OGGETTO: Permuta di beni immobili fra la Comunità della Val di Non e la società DiPi Iniziative s.r.l. Approvazione schema atto di rogito notarile.

L'anno duemilaventidue, addì ventinove del mese di marzo alle ore 11:00 . nella sala riunioni presso la sede della Comunità della Val di Non,

premesso che:

- l'art. 5 della L.P. 06.08.2020 n. 6, come integrato dall'art. 7 della L.P. 04.08.2021 n. 18, ha previsto la nomina da parte della Giunta provinciale di un Commissario per ogni Comunità, al quale sono attribuite le funzioni del Presidente, del Comitato esecutivo e del Consiglio;
- con deliberazione n. 1616 di data 16.10.2020 e ss.mm. la Giunta provinciale ha nominato il signor Dominici Silvano quale Commissario della Comunità della Val di Non,

il signor. Dominici Silvano, in qualità di Commissario, provvede all'esame e all'adozione del provvedimento deliberativo in oggetto.

Assiste e verbalizza il Segretario Guazzeroni Marco .

Il presente provvedimento deliberativo viene adottato – ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 5, della L.P. 06.08.2020 n. 6, come integrato dall’art. 7 della L.P. 04.08.2021 n. 18 – dal Commissario della Comunità nominato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1616 di data 16.10.2020 e ss. mm. nell’esercizio delle funzioni spettanti al Comitato esecutivo.

IL COMMISSARIO DELLA COMUNITÀ

Premesso quanto segue.

Come noto, le Amministrazioni della Comunità della Val di Non che si sono succedute negli ultimi venti anni hanno esplorato diverse opzioni di carattere immobiliare finalizzate al superamento del problema dell’inadeguatezza dell’edificio ospitante la sede della Comunità medesima, soprattutto sotto il profilo dell’obsolescenza e della conseguente necessità di sostanziali interventi di manutenzione di tale edificio, nonché sotto il profilo dell’insufficienza sia degli spazi da destinare agli uffici sia del numero di posti auto da riservare al personale dipendente e all’utenza esterna che quotidianamente accede agli uffici.

Le soluzioni individuate nel tempo hanno riguardato tanto l’opzione dell’intervento di ristrutturazione dell’edificio attualmente ospitante la sede della Comunità, quanto l’opzione dell’acquisto di un nuovo immobile da adibire a sede della Comunità.

A seguito di valutazioni, sia di natura tecnica che di natura finanziaria, si è da ultimo definitivamente optato per la soluzione volta a ristrutturare l’edificio in cui è attualmente ospitata la sede della Comunità, attraverso un intervento di riqualificazione dello stesso al fine di migliorarne le prestazioni energetiche ed aumentarne la volumetria.

In particolare:

- con deliberazione n. 65 di data 30.12.2015 il Comitato esecutivo ha approvato, in linea tecnica, il progetto esecutivo relativo alla riqualificazione energetica dell’attuale sede della Comunità (p.ed. 1051/1, p.m. 12, in C.C. Cles), redatto dal servizio tecnico e tutela ambientale della medesima Comunità, e consistente nella realizzazione del cappotto esterno, dell’impianto di climatizzazione invernale e dell’illuminazione interna al led, nonché nella sostituzione dei serramenti;
- con determinazione n. 480 di data 09.06.2016 il responsabile del servizio tecnico e tutela ambientale della Comunità ha approvato, a tutti gli effetti, il suddetto progetto esecutivo ed ha indetto la relativa procedura di gara, incaricando l’Agenzia Provinciale per gli Appalti e i Contratti della Provincia Autonoma di Trento per l’espletamento di tale procedura;
- in esito alla conclusione della procedura di gara e della conseguente aggiudicazione, in data 23.01.2017 è stato sottoscritto il contratto di appalto per l’esecuzione dei lavori di cui trattasi (contratto rep. n. 54 di data 23.01.2017, registrato a Cles in data 24.01.2017 sub n. 135, serie 1T);
- a seguito dell’autorizzazione in deroga disposta dal Comune di Cles con deliberazione consiliare n. 4 di data 05.03.2019, il Comitato esecutivo, con deliberazione n. 40 di data 09.04.2019, ha approvato – ai sensi e per gli effetti dell’art. 27, comma 2, lettere b) ed e), della L.P. 09.03.2016 n. 2 e ss.mm. – una modifica al contratto di appalto allo scopo di eseguire una riqualificazione della qualità architettonica dell’edificio attraverso, da un lato, la definizione di una nuova facciata di ingresso verso nord e, dall’altro, la realizzazione di un ampliamento volumetrico con il conseguente recupero di nuovi spazi da destinare ad uffici;
- in data 21.05.2019 è stato sottoscritto il relativo atto aggiuntivo al contratto di appalto

(contratto rep. n. 59 di data 21.05.2019, registrato a Cles in data 23.05.2019 sub n. 743, serie 1T).

Con l'esecuzione dei lavori sopra descritti, i quali alla data attuale risultano pressoché completati, può considerarsi sicuramente raggiunto l'obiettivo della riqualificazione dell'edificio sotto l'aspetto del miglioramento energetico ed architettonico.

Per quanto riguarda, invece, l'obiettivo del miglioramento funzionale, è stato realizzato un ampliamento volumetrico, che – come sopra precisato – ha consentito di creare nuovi uffici e quindi migliorare la situazione logistica. Per considerare, però, pienamente raggiunto anche quest'ultimo obiettivo, si rende altresì necessario incrementare il numero di posti auto utilizzabili, essendo infatti quelli attualmente disponibili – ubicati sull'ambito comune del Condominio “Al Parco” (di cui la Comunità è titolare di una quota paria 499/millesimi) – insufficienti a fare fronte alle esigenze del personale dipendente nonché dell'utenza esterna.

A tale riguardo si evidenzia che, con nota pervenuta al protocollo dell'ente in data 28.02.2020 sub n. 1962, la società DiPi Iniziative s.r.l. – all'epoca aggiudicataria in forza del verbale di nomina del Tribunale ordinario di Trento di data 17.01.2020, relativo all'esecuzione immobiliare n. 215/2017, della p.ed. 1051/3 C.C. Cles e della p.ed. 793 C.C. Cles (c.d. edificio ex Telecom), ed ora titolare a tutti gli effetti del diritto di proprietà delle medesime particelle – ha proposto una permuta fra la p.ed. 1051/2 C.C. Cles di proprietà della Comunità ed un congruo numero di posti auto, quantificabile sulla scorta di una specifica perizia di stima asseverata, da realizzare nel sottosuolo della adiacente p.ed. 793 C.C. Cles.

Con riferimento all'area in oggetto, sotto il profilo urbanistico, occorre evidenziare quanto segue.

Il vigente piano regolatore generale del Comune di Cles individua un'area nelle vicinanze della piazza municipale, contrassegnata dalla denominazione “PA 20 – Area ex Telecom”, la cui utilizzazione è subordinata alla predisposizione di un piano attuativo che preveda la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti al fine di migliorare gli assetti urbanistici della zona.

L'area, avente una superficie di circa 3000 mq, comprende un edificio (c.d. edificio ex Telecom), un'area pavimentata andito del Condominio “Al Parco” (di cui la Comunità è titolare di una quota paria 499/millesimi), di un'area a verde privato ed una sezione della viabilità comunale (via C.A. Pilati).

Le particelle catastali interessate sono le seguenti:

- p.ed. 793 (c.d. edificio ex Telecom);
- p.ed. 1051/2;
- p.ed. 1051/3 (verde privato);
- parte della p.ed. 1051/1 (andito del Condominio “Al Parco”);
- p.f. 106/3 (piazzale privato);
- p.f. 4275 (strada comunale).

Con deliberazione n. 23 di data 22.03.2005, il Consiglio comunale di Cles ha approvato il piano attuativo relativo all'area in oggetto. Tale piano – che prevedeva la demolizione della p.ed. 793 C.C. Cles (c.d. edificio ex Telecom) e la ricostruzione di un volume pari a 4000 mc arretrato rispetto all'attuale collocazione, da destinare a servizi e/o terziario, nonché la costruzione di un parcheggio interrato – non è mai, peraltro, entrato in vigore in quanto, non essendo stato trovato l'accordo fra le parti, non è stata firmata la relativa convenzione.

Allo scopo di riqualificare un'area del centro storico comprendente un edificio dismesso e

degradato e delle aree libere attraverso un intervento di recupero e di rivitalizzazione del manufatto esistente e di realizzazione di uno spazio pubblico urbano di carattere strategico, con successiva deliberazione n. 12 di data 23.03.2015 il Consiglio comunale di Cles ha approvato un piano guida relativo all'area di cui trattasi per orientare le iniziative private di lottizzazione e consentire all'interno di ciascuna zona l'adozione di piani di lottizzazione parziali in conformità alla normativa provinciale in materia urbanistica. Nello specifico con la citata deliberazione, sulla base della suddivisione dell'area in 4 lotti indipendenti, è stata generata un'autonomia progettuale al fine di permettere la ristrutturazione dell'attuale manufatto (edificio ex Telecom) con un aumento di volumetria e la cessione a titolo gratuito al Comune del diritto di superficie su di un'area di circa 564 mq nella parte verso Spinazzeda.

Da ultimo, con deliberazione n. 10 di data 16.04.2020, il Consiglio comunale di Cles ha approvato una variante al suddetto piano guida. Tale variante – sulla quale la Comunità ha preventivamente espresso il proprio assenso con nota prot. n. 5570 di data 06.03.2020 – prevede nel dettaglio:

- la demolizione dell'edificio esistente sulla p.ed. 793 C.C. Cles;
- la possibilità di ricostruire il suddetto edificio in arretramento sull'ambito 2 (corrispondente alla p.ed. 1051/2 C.C. Cles) e sull'ambito 3b (corrispondente alla p.ed. 1051/3 C.C. Cles);
- la cessione gratuita al Comune di Cles della superficie dell'ambito 3a (corrispondente alla p.ed. 793 C.C. Cles);
- la possibilità da parte della ditta lottizzante di realizzare parcheggi interrati nell'ambito 3a (corrispondente alla p.ed. 793 C.C. Cles).

La deliberazione del Consiglio comunale di Cles n. 10 di data 16.04.2020, sopra richiamata, prevede, infine, che la suddetta variante decada nel caso in cui non venga raggiunto un accordo in merito fra la Comunità e la società DiPi Iniziative s.r.l.

Al fine di dare corso alla permuta di cui trattasi, il responsabile del servizio tecnico e tutela ambientale della Comunità, ing. Fiorenzo Cavosi, ha provveduto a redigere, ai sensi del combinato disposto degli artt. 33 e 34 della L.P. 19.07.1990 n. 23 e ss.mm., un'apposita perizia di stima, asseverata in data 24.06.2020 (R.G.N. 147/20) presso l'ufficio del Giudice di Pace di Cles.

Il Consiglio della Comunità, con deliberazione n. 12 di data 06.07.2020, ha approvato la suddetta perizia di stima nonché lo schema di contratto preliminare di permuta tra la Comunità e la società DiPi Iniziative s.r.l.

La perizia di stima e lo schema di contratto preliminare sopra richiamati hanno previsto quanto segue:

- in relazione ai beni da cedere da parte della Comunità:
- la p.ed. 1051/2 C.C. Cles, area edificiale inedificata di mq. 562;
- in relazione ai beni da cedere da parte della società DiPi Iniziative s.r.l.:
- nella p.ed. 793 C.C. Cles, la neoformata porzione materiale 1 – all'epoca in fase di costituzione al Catasto, ed ora formalmente costituita – sommariamente così descritta: immobile attualmente allo stato grezzo;
- la costituzione a carico di parte della p.ed. 1051/2 C.C. Cles e di parte della p.ed. 1051/3 C.C. Cles, ed a favore della porzione materiale 1 della p.ed. 793 C.C. Cles, che diverrà di proprietà della Comunità, di:
 - una servitù di passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo;
 - una servitù di passo e ripasso a piedi;
- la costituzione di un diritto di superficie a carico di parte della p.ed. 1051/2 C.C. Cles e di parte della p.ed. 1051/3 C.C. Cles a favore della Comunità della Val di Non, a tempo indeterminato, atto ad eseguire e mantenere una costruzione al di sopra del suolo funzionale

- alla realizzazione di n. 2 (due) posti auto scoperti e parte di area a parcheggio condominiale;
- l'esecuzione – sempre a titolo di permuta e al fine di conguagliare la differenza tra il valore della p.ed. 1051/2 C.C. Cles ed il valore della neoformata porzione materiale 1 della p.ed. 793 C.C. Cles nonché dei diritti di servitù e di superficie sopra descritti – di tutte le opere edili, impiantistiche e affini volte alla realizzazione di un interrato con n. 17 posti auto nel sedime ad oggi identificato con la neoformata porzione materiale 1 della p.ed. 793 C.C. Cles.

Sempre la perizia di stima e lo schema di contratto preliminare hanno, altresì, previsto che il valore di quanto promesso in permuta è fra le parti convenuto:

- in complessivi euro 252.900,00.=con riferimento a quanto promesso in permuta dalla società DiPi Iniziative s.r.l. alla Comunità;
- in complessivi euro 252.900,00.=con riferimento a quanto promesso in permuta dalla Comunità alla società DiPi Iniziative s.r.l.,

con la conseguenza che la permuta avrà luogo alla pari, senza il versamento di alcun conguaglio in denaro fra le parti.

Lo schema di contratto preliminare ha, infine, previsto che la stipula del contratto definitivo avvenga innanzi ad un notaio da designarsi a cura della società DiPi Iniziative s.r.l. a seguito del rilascio da parte del Comune di Cles dei titoli abilitativi necessari per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente permuta.

Con la citata deliberazione n. 12 di data 06.07.2020, il Consiglio della Comunità – nell'approvare la perizia di stima e lo schema di contratto preliminare sopra richiamati – ha stabilito che, al fine di dare corso alla permuta in esame, il rogito notarile definitivo dovrà contemplare le condizioni di seguito indicate:

- costituzione da parte società DiPi Iniziative s.r.l. in favore della Comunità di una fidejussione bancaria per un importo pari ad euro 203.895,00.=, a garanzia della corretta esecuzione di tutte le opere edili, impiantistiche e affini volte alla realizzazione di un interrato con n. 17 posti auto nel sedime ad oggi identificato con la neoformata porzione materiale 1 della p.ed. 793 C.C. Cles;
- realizzazione del suddetto interrato da parte della società DiPi Iniziative s.r.l. entro il termine di tre anni dalla data del rilascio dei relativi titoli abilitativi da parte del Comune di Cles;
- la previsione che, in caso di mancata realizzazione del suddetto interrato entro il termine sopra indicato, la p.ed. 1051/2 C.C. Cles, oggetto della presente permuta, torni in proprietà della Comunità della Val di Non;
- l'assunzione in carico alla società DiPi Iniziative s.r.l. delle spese notarili.

Il contratto preliminare di permuta è stato sottoscritto in data 14.09.2020 innanzi al notaio dott. Arcadio Vangelisti (rep. n. 49.137).

Tutto ciò premesso,

IL COMMISSARIO DELLA COMUNITÀ'

Preso atto dei lavori di riqualificazione energetica ed architettonica nonché dei lavori di ampliamento volumetrico eseguiti recentemente presso l'edificio ospitante la sede della Comunità.

Considerato che per completare il miglioramento sotto il profilo funzionale del menzionato edificio occorre assicurare anche un incremento dei posti auto attualmente disponibili ed utilizzabili, ubicati sulla parte comune del Condominio “Al Parco” contrassegnata dalla p.ed. 1051/1 C.C. Cles, in ragione del fatto che questi ultimi risultano insufficienti per fare fronte alle esigenze sia del personale dipendente che dell’utenza esterna che quotidianamente accede agli uffici della Comunità.

Verificato come l’operazione proposta dalla società DiPi Iniziative s.r.l. risulti conforme agli strumenti urbanistici del Comune di Cles.

Verificato, in particolare, come con deliberazioni n. 12 di data 23.03.2015 e n. 10 di data 16.04.2020 il Consiglio comunale di Cles abbia approvato uno specifico piano guida in tal senso.

Evidenziato come la p.ed. 1051/2 C.C. Cles, oggetto della presenta permuta, consista in un’area inedificata di mq. 562 da sempre inutilizzata e come tale poco funzionale alle esigenze dell’ente.

Ravvisato il pubblico interesse al perfezionamento della permuta in oggetto in quanto, a seguito di quest’ultima, l’edificio attualmente ospitante la sede della Comunità sarà destinato ad incrementare sensibilmente il proprio valore in considerazione del fatto che lo stesso:

- a fronte della cessione di un bene immobile, la p.ed. 1051/2 C.C. Cles, di fatto inutilizzato, potrà disporre di un adeguato numero di posti auto interrati facilmente fruibili in quanto collocati in prossimità, superando in tal modo un problema da tempo irrisolto quale quello della carenza di parcheggi da riservare al personale dipendente nonché all’utenza esterna che quotidianamente accede agli uffici;
- potrà essere oggetto di una notevole rivalutazione in conseguenza della riqualificazione dell’area adiacente prevista dalla variante al piano guida approvata dal Consiglio comunale di Cles con deliberazione n. 10 di data 16.04.2020 e consistente nella demolizione di un edificio dismesso e fatiscente (edificio ex Telecom) e la contestuale realizzazione di uno spazio pubblico urbano.

Accertato che il Comune di Cles – con nota prot. n. 2358 di data 02.02.2022, assunta al protocollo dell’ente nella medesima data sub n. 893 – ha comunicato l’avvenuto rilascio in favore della società DiPi Iniziative s.r.l. dei titoli abilitativi necessari per eseguire i lavori oggetto della permuta di cui trattasi.

Preso atto che – a garanzia della corretta esecuzione di tutte le opere edili, impiantistiche e affini volte alla realizzazione di un interrato con n. 17 posti auto nel sedime ad oggi identificato con la neoformata porzione materiale 1 della p.ed. 793 C.C. Cles – la società DiPi Iniziative s.r.l. ha provveduto a costituire in favore della Comunità una polizza fidejussoria per un importo pari ad euro 203.895,00.= (polizza fidejussoria n. D7 / M14466553 di data 11.03.2022 rilasciata da ITAS MUTUA – Agenzia A013/Agenzia Trento 013 con sede in Trento, Corso Buonarroti n. 68, e assunta al protocollo dell’ente in data 14.03.2022 sub n. 2171).

Rilevato che lo studio notarile individuato dalla società DiPi Iniziative s.r.l. – studio “Notai Trentini Riuniti” - Reina, Rivieccio, Vangelisti, Zanolini, Morandi – ha provveduto a trasmettere, con nota di data 24.03.2022 assunta al protocollo dell’ente in data 25.03.2022 sub n. 2655-1/Seg, uno schema di atto di rogito notarile relativo alla permuta in oggetto, il quale viene allegato alla presente proposta di deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale.

Esaminato il suddetto schema e ritenuto lo stesso meritevole di approvazione in quanto

rispondente agli obiettivi perseguiti in merito dall'Amministrazione della Comunità nonché in quanto conforme al contratto preliminare di permuta sottoscritto in data 14.09.2020 e alle condizioni stabilite nella deliberazione del Consiglio della Comunità n. 12 di data 06.07.2020 al fine di dare corso alla permuta in questione.

Dato atto che:

- le spese derivanti dalla presente permuta e nello specifico le spese di carattere fiscale sono già state impegnate con determinazione del responsabile del servizio tecnico e tutela ambientale n. 129 di data 15.03.2022;
- le spese notarili relative al perfezionamento della presente permuta sono a carico della società DiPi Iniziative s.r.l.

Dato atto che la presente proposta di deliberazione assume valore di provvedimento a contrarre in quanto con la stessa sono stati individuati l'oggetto ed il fine che l'Amministrazione intende perseguire, mentre il relativo contratto sarà concluso in forma pubblica notarile.

Ravvisata la necessità di dichiarare la presente proposta di deliberazione immediatamente esecutiva al fine di consentire la sottoscrizione dell'atto di rogito notarile di cui trattasi il giorno 31.03.2022 come comunicato dallo studio "Notai Trentini Riuniti" - Reina, Rivieccio, Vangelisti, Zanolini, Morandi.

Acquisiti sulla presente proposta di deliberazione i pareri favorevoli espressi:

- dal responsabile del servizio tecnico e tutela ambientale sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa;
- dal responsabile del servizio finanziario sotto il profilo della regolarità contabile.

Vista la L.P. 16.06.2006 n. 3 e ss. mm.

Vista la L.P. 19.07.1990 n. 23 e ss.mm., ed in particolare gli artt. 33 e 34.

Visto il codice civile, ed in particolare gli artt. 1197, 1552, 1553, 1554 e 1555.

Visto l'art. 5 della L.P. 06.08.2020 n. 6, come integrato dall'art. 7 della L.P. 04.08.2021 n. 18.

Vista la deliberazione della Giunta provinciale n. 1616 di data 16.10.2020 e ss. mm.

Visto il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e ss.mm.,

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, lo schema di atto di rogito notarile riguardante la permuta tra la Comunità della Val di Non e la società DiPi Iniziative s.r.l., allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

2. di dare atto che il valore dei beni ceduti ammonta ad euro 252.900,00.=, mentre il valore dei beni acquisiti ammonta ad euro 252.900,00.= e che la relativa permuta avviene comunque alla pari senza il versamento di alcun conguaglio;

3. di dare atto che le spese derivanti dalla permuta di cui al precedente punto 1) e nello specifico le spese di carattere fiscale sono state impegnate con determinazione del responsabile del servizio tecnico e tutela ambientale n. 129 di data 15.03.2022; inoltre le spese notarili relative al perfezionamento della permuta di cui al precedente punto 1) sono a carico della società DiPi Iniziative s.r.l.;

4. di dare atto che spetterà al Commissario *pro tempore* della Comunità della Val di Non la sottoscrizione dello schema di atto di rogito notarile di cui al precedente punto 1), ivi comprese le eventuali modifiche di carattere meramente formale e non sostanziale che dovessero essere apportate prima del rogito innanzi al notaio;

5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva per le ragioni meglio specificate nella parte premessuale;

6. di pubblicare copia della presente deliberazione all'albo telematico dell'ente;

7. di dare atto che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti mezzi di impugnativa:

- opposizione al Commissario della Comunità nell'esercizio delle funzioni spettanti al Comitato esecutivo, entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e ss. mm.;
- ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento, entro il termine di 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104;
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199.

Verbale letto, approvato e sottoscritto

Commissario
Silvano Dominici
Documento firmato digitalmente
(ai sensi D.Lgs 07/03/2005 n.82)

Segretario
Guazzeroni Marco
Documento firmato digitalmente
(ai sensi D.Lgs 07/03/2005 n.82)



COMUNITA' DELLA VAL DI NON con sede in CLES

TECNICO E TUTELA AMBIENTALE

OGGETTO: Permuta di beni immobili fra la Comunità della Val di Non e la società DiPi Iniziative s.r.l. Approvazione schema atto di rogito notarile.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la suddetta proposta di deliberazione si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e ss.mm., parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, senza osservazioni.

Cles, 29/03/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Fiorenzo Cavosi

(atto firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)



COMUNITA' DELLA VAL DI NON con sede in CLES

Proposta di deliberazione del Commissario

TECNICO E TUTELA AMBIENTALE

OGGETTO: Permuta di beni immobili fra la Comunità della Val di Non e la società DiPi Iniziative s.r.l. Approvazione schema atto di rogito notarile.

Parere in ordine alla regolarità contabile

Vista la suddetta proposta di deliberazione si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e ss.mm. e dell'art. 4 del regolamento di contabilità approvato con deliberazione consiliare n. 4 di data 27.03.2018 parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile, senza osservazioni.

Si attesta che, ai sensi dell'art. 191 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm., il presente atto non comporta impegno di spesa

Note:

Cles, 29/03/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

LUISA BARBACOVI

(atto firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)

Repertorio n. <repertorio>

Raccolta n. <raccolta>

PERMUTA

I sottoscritti Signori:

- **DEANESI MAURO** nato a Trento (TN) il giorno 23 novembre 1955 con domicilio per la carica in Milano, via Boschetti n. 6, ingegnere, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società

"DIPHI INIZIATIVE S.R.L."

con sede in Milano, via degli Olivetani n. 10/12, capitale sociale Euro 54.080,00 (cinquantaquattromilaottanta virgola zero zero), interamente versato, Codice Fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 01428470221, Rea n. MI - 1674010, a ciò autorizzato giusta delibera del Consiglio di Amministrazione di data <>;

quale parte permutante;

- **DOMINICI SILVANO**, nato a Cles (TN) il giorno 15 novembre 1979 con domicilio per la carica in Cles (TN), via C.A. Pilati n. 17, ingegnere, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Commissario e legale rappresentante della

"COMUNITA' DELLA VAL DI NON"

con sede in Cles (TN), via C.A. Pilati n. 17, Codice Fiscale 92019340220 e Partita IVA 02170450221,

a ciò nominato giusta <>

a ciò autorizzato giusta deliberazione commissariale n. <> di data <>;

quale parte permutante;

premesso:

- che la COMUNITA' DELLA VAL DI NON risulta proprietaria, per intero, della p.ed. 1051/2 C.C. CLES;
- che la Società DIPI INIZIATIVE S.R.L. risulta proprietaria, per l'intero, della porzione materiale 1 (uno) della p.ed. 793 C.C. CLES, nonché della p.ed. 1051/3 C.C. CLES.

Ciò premesso

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le Parti si conviene e stipula quanto segue

ART. 1

OGGETTO

a) La Società DIPI INIZIATIVE S.R.L., come sopra rappresentata, a titolo di permuta:

1) trasferisce alla COMUNITA' DELLA VAL DI NON, che, come sopra rappresentata, allo stesso titolo accetta, la piena proprietà di quanto segue:

in COMUNE CATASTALE CLES - P.T. 4046 II

nella p.ed. 793 (settecentonovantatré)

la porzione materiale 1 (uno), sommariamente così descritta: immobile attualmente allo stato grezzo.

La descrizione di cui sopra viene fatta a titolo meramente esemplificativo, facendo fede comunque tra le parti la descrizione risultante dal Libro Fondiario competente, anche per quanto riguarda le parti comuni dell'edificio.

Detto immobile è dichiarato al Catasto Fabbricati come segue:

C.C. 106, Particella edificiale 793, Sub. 6, Foglio 27, p.m. 1, Categoria F/4 - Rendita Euro -.--.

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara, ai sensi del comma 1 - bis articolo 29 Legge 27 febbraio 1985, n. 52, che l'unità immobiliare oggetto del presente atto non è ancora dotata né di autonomia di reddito, né di autonomia funzionale in quanto immobile in corso di costruzione e definizione, e pertanto non sorge l'obbligo in relazione allo stesso di procedere ad autonomo accatastamento ed al relativo deposito della planimetria.

Si dà atto, inoltre, che quanto in oggetto risulta regolarmente intestato presso il Catasto Fabbricati all'odierna parte alienante, in conformità con le risultanze del Libro Fondiario;

2) si obbliga ad eseguire, in nome e per conto della COMUNITA' DELLA VAL DI NON, che, come sopra rappresentata, allo stesso titolo, accetta, tutte le opere edili, impiantistiche e affini volte alla realizzazione di un interrato con n. 17 (diciassette) posti auto, nelle dimensioni e con le caratteristiche come da elaborati tecnici predisposti dall'arch. Gianluigi Zanotelli che si allegano al presente contratto sotto la **lettera "A"**, nel sedime ad oggi identificato con la porzione materiale 1 (uno) della p.ed. 793 C.C. CLES, oggetto di trasferimento di cui al presente contratto.

A tal fine, la COMUNITA' VAL DI NON si obbliga a mettere a disposizione, a far data dalla data odierna, l'area interessata dai lavori necessari per la realizzazione dell'interrato.

La Società DIPI INIZIATIVE S.R.L. consegna alla COMUNITA' DELLA VAL DI NON fideiussione di importo pari ad Euro 203.895,00 (duecentotremilaottocentonovantacinque virgola zero zero), a garanzia della corretta esecuzione dei lavori di cui innanzi, che verrà restituita in favore della medesima Società alla conclusione dei suddetti lavori e a seguito del rilascio del relativo certificato di collaudo nonché ad avvenuta intavolazione dei diritti reali di cui al presente contratto;

b) A sua volta, sempre a titolo di permuta, la COMUNITA' DELLA VAL DI NON, come sopra rappresentata, trasferisce alla Società DIPI INIZIATIVE S.R.L. che, come sopra rappresentata, allo stesso titolo, accetta, la piena proprietà di quanto segue:

in COMUNE CATASTALE CLES - P.T. 1838 II

la p.ed. 1051/2 (millecinquantuno/due), area edificiale inedificata di mq. 562,

nella consistenza come risulta al Libro Fondiario.

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara, ai sensi del comma 1 - bis articolo 29 Legge 27 febbraio 1985, n. 52, che quanto in oggetto consiste in area scoperta dichiarata al Catasto Fabbricati come categoria F/1 e pertanto non sorge l'obbligo, in relazione alla stessa, di procedere al relativo deposito della planimetria.

Quanto oggetto della presente permuta viene rispettivamente ceduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, usi, azioni, servitù ed altri diritti reali attivi e passivi, nella consistenza risultante dal Libro Fondiario competente e con tutti i diritti relativi e per legge congiunti.

Ad ogni buon fine, ciascuna parte permutante, per quanto di ragione,

garantisce che quanto oggetto del presente atto non è stato interessato da incendi nei 15 (quindici) anni precedenti.

* * *

Contestualmente al presente contratto, sempre a titolo di permuta, la Società DIPI INIZIATIVE S.R.L. costituisce a carico di parte della p.ed. 1051/2 C.C. CLES, ora di sua proprietà, ed a carico di parte della p.ed. 1051/3 C.C. CLES, di sua proprietà:

a) ed a favore della porzione materiale 1 (uno) della p.ed. 793 C.C. CLES, ora di proprietà della COMUNITA' DELLA VAL DI NON, che, allo stesso titolo, accetta:

= servitù di passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo.

Detta servitù andrà esercitata, tanto al piano interrato, quanto al piano terra, nel luogo come meglio risulta rappresentato nella planimetria redatta dall'arch.Gianluigi Zanotelli in data <>, che si allega al presente atto sotto la **lettera "B"**;

= servitù di passo e ripasso a piedi.

Detta servitù andrà esercitata, tanto al piano interrato, quanto al piano terra, nel luogo come meglio risulta rappresentato nella planimetria redatta dall'arch.Gianluigi Zanotelli in data <>, che trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "B".

Ai fini anche tavolari, le Parti, come sopra rappresentate, convengono espressamente che, in considerazione dell'attuale conformazione delle particelle interessate e dello stato reale dei luoghi, dette servitù saranno oggetto di intavolazione all'ultimazione dei lavori. In considerazione di ciò, le Parti, come rappresentate, si obbligano reciprocamente ad ogni relativo adempimento, tanto di natura tavolare, quanto di natura eventualmente notarile, funzionale alla corretta definizione delle servitù come costituite in forza del presente contratto, autorizzando sin da ora il Notaio autenticante ad ogni relativo adempimento;

b) ed a favore COMUNITA' DELLA VAL DI NON, che, allo stesso titolo, accetta, diritto di superficie a tempo indeterminato atto ad eseguire e mantenere una costruzione al di sopra del suolo funzionale alla realizzazione di n. 2 (due) posti auto scoperti e parte di area a parcheggio condominiale,

il tutto limitatamente al luogo come risulta evidenziato nella planimetria predisposta dall'arch.Gianluigi Zanotelli in data <>, che, sottoscritta dalle parti in segno di piena approvazione, si allega al presente atto sotto al **lettera "C"**.

Quanto edificato nel soprassuolo dell'area come sopra meglio individuata, sarà di proprietà della parte superficiaria COMUNITA' DELLA VAL DI NON, mentre il terreno e il sottosuolo rimarranno di proprietà della parte costituente DIPI INIZIATIVE S.R.L..

La Società DIPI INIZIATIVE S.R.L., come sopra rappresentata, dichiara, ai sensi del comma 1 - bis articolo 29 Legge 27 febbraio 1985, n. 52, che le pp.edd. 1051/2 e 1051/3 C.C. CLES consistono in area scoperta dichiarata al Catasto Fabbricati come categoria F/1 e pertanto non sorge l'obbligo, in relazione alle stesse, di procedere al relativo deposito della planimetria.

Il valore di dette servitù deve intendersi interamente ricompreso nel valore attribuito tra le Parti di cui all'art. 2 (due) del presente contratto.

* * *

Le parti convengono espressamente che la p.ed. 1051/2 C.C. CLES, oggetto della presente permuta, torni in proprietà della COMUNITA' DELLA VAL DI NON qualora la Società DIPI INIZIATIVE S.R.L. non realizzi le opere di cui all'art. 1, lettera a), punto 2, del presente preliminare entro 3 (tre) anni dalla data del rilascio da parte del Comune di Cles dei titoli abilitativi necessari per l'esecuzione dei relativi lavori, fatte salve le eventuali proroghe concesse per gravi motivi o forza maggiore.

In caso di mancata realizzazione di dette opere, la COMUNITA' DELLA VAL DI NON, ad avvenuta intavolazione in proprio favore della p.ed. 1051/2 C.C. CLES, svincolerà la fideiussione rilasciata dalla Società DIPI INIZIATIVE S.R.L., di cui meglio innanzi, detratte le eventuali spese necessarie per la rimessione in pristino dei luoghi.

ART. 2

CORRISPETTIVO E MEDIAZIONE

Le parti contraenti, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- a) che le controprestazioni oggetto della presente permuta hanno il seguente valore:
 - che quanto oggetto di permuta di cui alla lettera a) dell'art. 1 ha un valore di **Euro 252.900,00 (duecentocinquantaduemilanovecento virgola zero zero)**, oltre ad Iva di Legge;
 - che quanto oggetto di permuta di cui alla lettera b) dell'art. 1 ha un valore di **Euro 252.900,00 (duecentocinquantaduemilanovecento virgola zero zero)**;
- b) che avendo i beni permutati il medesimo valore, fra i permutanti non si procede al versamento di alcun conguaglio in denaro e che gli stessi si rilasciano reciproca quietanza di saldo e rinunciano all'ipoteca legale;
- c) che non si sono avvalse di un mediatore per la conclusione del presente contratto.

ART. 3

GARANZIE

Ciascuna parte alienante garantisce la titolarità e la disponibilità di quanto ceduto, la libertà da persone, cose, oneri ed aggravi pregiudizievoli, diritti di prelazione, ipoteche, servitù, ad eccezione delle servitù apparenti al Libro Fondiario.

ART. 4

MODALITA' DI ACQUISIZIONE

Le parti permutanti vengono immesse da oggi nel pieno possesso di quanto acquistato e da oggi ne potranno godere i frutti sopportandone i relativi pesi ed oneri.

Ciascuna parte permutante, per quanto di rispettiva spettanza, dichiara di non avere eccezioni circa lo stato di quanto trasferito, avendolo visionato e riscontrato di proprio gradimento.

ART. 5

INTAVOLAZIONE

Le parti consentono l'intavolazione del presente atto ad istanza del Notaio autenticante, autorizzandolo alla cancellazione del contratto preliminare annotato sub G.N. 2609/2020, di cui il presente contratto costituisce

adempimento, ed eleggono a tal fine speciale domicilio nel suo Studio, autorizzando ivi la notifica dell'emanando decreto tavolare in unico esemplare.

ART. 6

NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

Le parti permutanti, ciascuna per quanto di rispettiva spettanza, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci,
dichiarano

- che l'inizio della costruzione degli immobili oggetto del presente atto è anteriore al giorno 1 settembre 1967;
- che successivamente non sono state effettuate opere da realizzarsi sulla base di licenza, concessione ad edificare, permesso o denuncia di inizio attività, salvo quelle eseguite:
 - = con riferimento alla sola p.ed. 793 C.C. CLES, in conformità ai provvedimenti rilasciati dalla competente Autorità Comunale in data 14 agosto 1968 n. 5454, in data 18 novembre 1981 n. 733, in data 4 febbraio 1982 n. 750, in data 16 luglio 1985 n. 1270, in data 14 giugno 1989 n. 2170, in data 14 dicembre 1994 n. 150 e in data 9 giugno 1997 n. 54;
 - = con riferimento alla sola p.ed. 1051/3 C.C. CLES, in data 27 maggio 2015 n. 83;
 - = con riferimento a tutti gli immobili, in conformità ai provvedimenti rilasciati dalla competente Autorità Comunale in data 17 aprile 2015 n. 1, in data 15 maggio 2020 n. 1, in data 10 settembre 2020 n. 71, in data 8 ottobre 2020 n. 251, in data 16 marzo 2021 n. 251, in data 16 marzo 2021 n. 57 e in data 23 febbraio 2022 n. 22, provvedimenti i cui lavori non sono stati ancora eseguiti con riferimento alle parti di immobili interessati dal presente contratto;
- che non sono stati adottati da parte del Comune provvedimenti sanzionatori di cui alla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

ART. 7

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Viene allegato al presente atto sotto la **lettera "D"**, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente in data 10 marzo 2022, prot.n. 5506 relativo a quanto oggetto del presente atto.

Le parti dichiarano altresì che dalla data del rilascio a quella della rispettiva sottoscrizione del presente atto, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici relativi.

ART. 8

PRESTAZIONE ENERGETICA

Con riferimento al subalterno 6 (sei), ai fini del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche e del decreto legislativo del 4 giugno 2013 n. 63, del decreto del Presidente della Provincia di Trento 15 marzo 2012, n.5-80/Leg di modifica del d.P.P. 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg si precisa che, trattandosi di cessione di parte di immobile in corso di costruzione, non viene consegnato alla parte acquirente l'attestato di prestazione energetica. La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara comunque di essere stato debitamente informata della situazione dell'immobile in oggetto anche con riferimento al fabbisogno energetico dello stesso.

ART. 9

SPESE

Tutte le spese relative al presente atto e dipendenti sono a carico delle parti permutanti:

- = con riferimento alla COMUNITA' DELLA VAL DI NON, per le imposte relative al trasferimento in proprio favore;
- = con riferimento alla Società DIPI INIZIATIVE S.R.L., per le imposte relative al trasferimento in proprio favore e per le spese notarili.

ART. 10

MENZIONI FISCALI

Ai fini fiscali le parti dichiarano:

- di avere controllato l'esattezza dei codici fiscali;
- che non si è proceduto alla corresponsione di conguagli, stante la esatta coincidenza di valore dei beni permutati;
- che, con riferimento a quanto oggetto di trasferimento da parte della Società DIPI INIZIATIVE S.R.L., il presente atto è soggetto ad IVA con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, come confermato dalla circolare n. 12/E del 1° marzo 2007 della Direzione Centrale Normativa e Contenzioso dell'Agenzia delle Entrate, a mente della quale, poiché l'art. 10 nn. 8-*bis*) e 8-*ter*) d.p.r. n. 633 del 1972, nell'individuare il regime IVA applicabile alla cessione di fabbricati, non tratta specificamente anche dei fabbricati "non ultimati", la cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo è esclusa dall'ambito applicativo dei richiamati nn. 8-*bis*) e 8-*ter*) dell'articolo 10 del DPR n. 633 del 1972 trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo, la cui cessione, pertanto, deve essere in ogni caso assoggettata ad IVA; con conseguente applicazione del principio di alternatività, ed applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa;
- che, con riferimento a quanto oggetto di trasferimento da parte della COMUNITA' DELLA VAL DI NON, il presente contratto sconta le ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Trento, via Torre Verde n. 25, il giorno trentuno marzo duemilaventidue.

Repertorio n. <repertorio>

Raccolta n. <raccolta>

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto dott. ARCADIO VANGELISTI, Notaio in Riva del Garda, con Studio in Viale Baruffaldi n. 3, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trento e Rovereto,

certifico

che i Signori:

della cui identità personale, veste rappresentativa e poteri di firma io Notaio sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza, previa lettura datane da me Notaio, la suestesa scrittura privata in ogni foglio di cui si compone, alle ore .

Trento, via Torre Verde n. 25, il giorno trentuno marzo duemilaventidue.

C.C. CLES

COMUNE DI CLES

PIANTA PIANO INTERRATO

P.ED. 793 - P.T. 4046
P.ED. 1051/2 - P.T. 1838
P.ED. 1051/3 - P.T. 3222

STATO DI PROGETTO
SCALA 1:200



C.C. CLES

COMUNE DI CLES

SERVITU' PIANO INTERRATO

P.ED. 793 - P.T. 4046
ED. 1051/2 - P.T. 1838
ED. 1051/3 - P.T. 3222

STATO DI PROGETTO SCALA 1:200



STRATTO MAPPA

scala 1:1000

A compass rose icon with a circle containing four lines forming a cross. The vertical line is labeled 'N' at its bottom end. The horizontal line to the right is labeled 'E' at its right end. The diagonal line extending top-right is labeled 'NE' at its end. The diagonal line extending bottom-right is labeled 'SE' at its end.

ESTRATTO DI MAPPA CONFORME ALLE RISULTANZE DELLA MAPPA
DI CONSERVAZIONE ALLA DATA DEL 28/03/2022

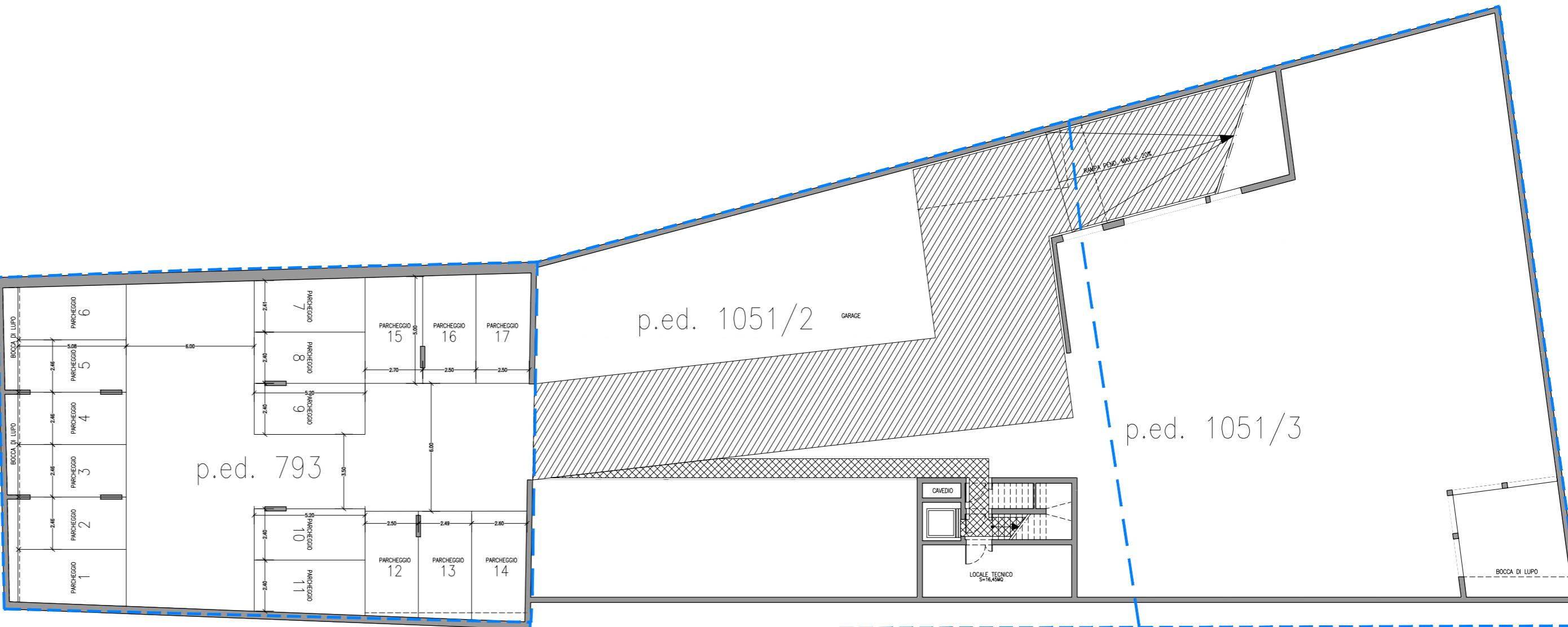
es, 28 marzo 2022

il tecnico
Arch. Gianluigi Zanotelli

LEGENDA

SERVITÙ DI PASSO E RIPASSO A PIEDI E CON OGNI MEZZO A CARICO DI PARTE DELLA P.E.D. 1051/2 C.C. CLES E DI PARTE DELLA P.E.D. 1051/3 C.C. CLES ED A FAVORE DELLA P.M.1 DELLA P.E.D. 793 C.C. CLES

 SERVITÙ DI PASSO E RIPASSO A PIEDI A CARICO DI PARTE DELLA P.ED. 1051/2 C.C. CLES E DI PARTE DELLA P.ED. 1051/3 C.C. CLES ED A FAVORE DELLA P.M.1 DELLA P.ED. 793 C.C. CLES



SERVITU' PIANO INTERRATO (SCALA 1:200)

C.C. CLES

COMUNE DI CLES

SERVITU' PIANO TERRA

P.ED. 793 - P.T. 4046
P.ED. 1051/2 - P.T. 1838
P.ED. 1051/3 - P.T. 3222

STATO DI PROGETTO
SCALA 1:200



C.C. CLES

COMUNE DI CLES

DIRITTO DI SUPERFICIE

ED. 793 - P.T. 4046
ED. 1051/2 - P.T. 1838
ED. 1051/3 - P.T. 3222

STATO DI PROGETTO SCALA 1:200



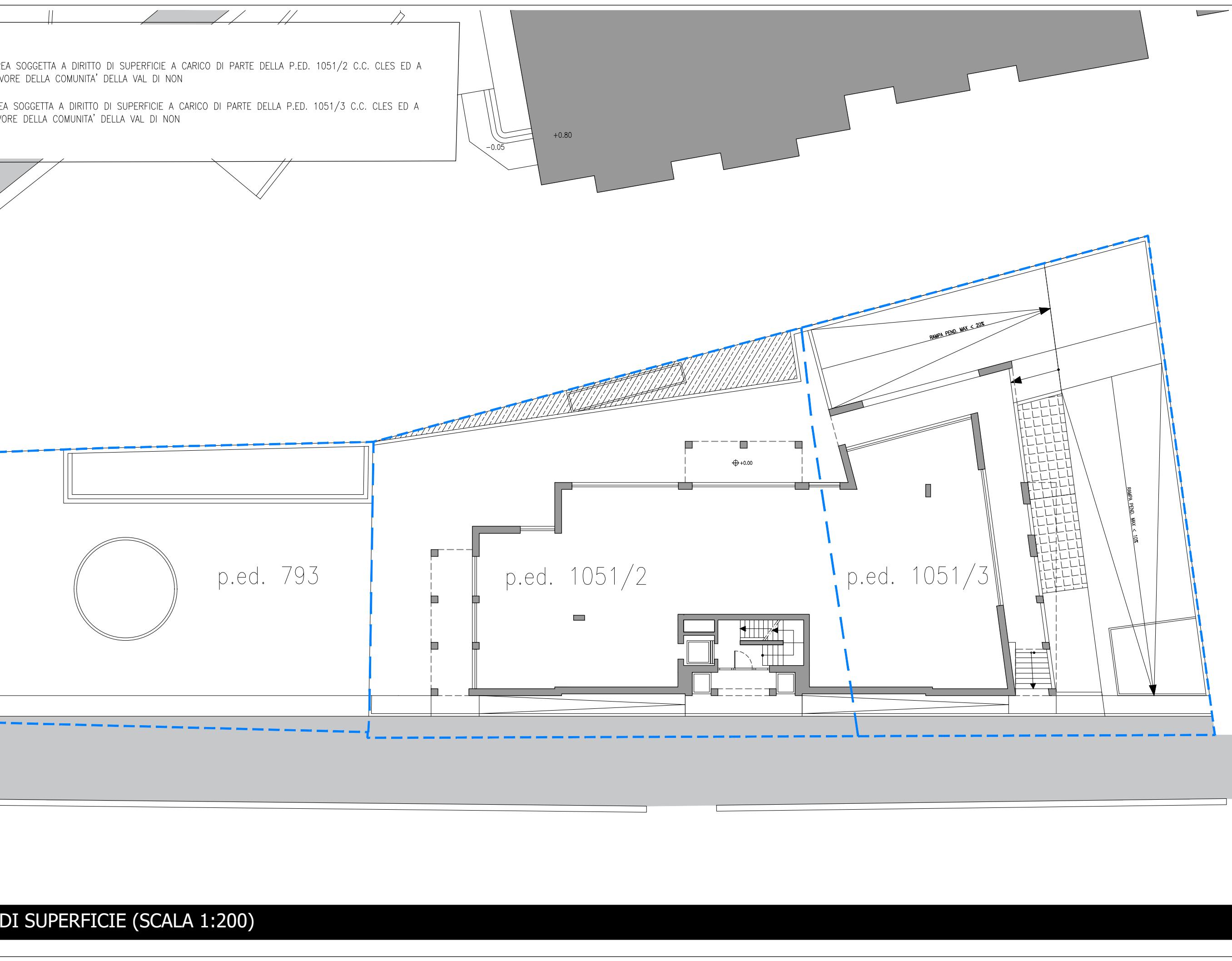
TRATTO MAPPA

scala 1:1000

TRATTO DI MAPPA CONFORME ALLE RISULTANZE DELLA MAPPA
CONSERVAZIONE ALLA DATA DEL 28/03/2022

, 28 marzo 2022

anotelli





COMUNITA' DELLA VAL DI NON

con sede in CLES

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 183, comma 1, della L.R. 03.05.2018 n. 2 e ss.mm. – *“Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige”*).

Si certifica che copia del presente verbale è pubblicata all'albo telematico della Comunità della Val di Non per **dieci giorni** consecutivi

Cles 29/03/2022

IL SEGRETARIO
Dott. Marco Guazzeroni

(Documento firmato digitalmente ai sensi D. Lgs. n. 82/2005)



COMUNITÀ DELLA
VAL DI NON

Via Pilati, n. 17
38023 - Cles (TN)

COMUNITÀ DELLA VAL DI NON
(Provincia di Trento)

Deliberazione del Commissario

N. 32 del 29/03/2022

Oggetto: Permuta di beni immobili fra la Comunità della Val di Non e la società DiPi Iniziative s.r.l. Approvazione schema atto di rogito notarile.

Certificazione di esecutività

La presente deliberazione è stata adottata ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e ss.mm. ed è immediatamente eseguibile..

Cles, lì 29/03/2022

Il Segretario generale

dott. Marco Guazzeroni

(Documento firmato digitalmente ai sensi D. Lgs. n. 82/2005)