

OGGETTO: Lavori di ampliamento magazzino Co.B.A.: definizione scambio beni immobili Comune/Consorzio Melinda in applicazione della convenzione approvata con delibera del Consiglio nr. 17/2012, e Comune/C.o.B.A. previa sdemanializzazione/demanializzazione delle superfici stradali.

PREMESSE

Con delibera consiliare nr. 17 dd. 16/05/2012, esecutiva, al fine di consentire l'avvio dei lavori di "Ampliamento del magazzino Co.Ba." a cura del Consorzio Melinda, Società cooperativa agricola con sede in Cles (Tn), è stato deciso:

1. **Di approvare** per quanto in premessa esposto, lo schema di convenzione riguardante **LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PROPEDEUTICHE AI LAVORI DI AMPLIAMENTO MAGAZZINO CO.B.A.**, schema composto di nr. 15 articoli che si allega alla presente per formarne parte integrante e sostanziale.
2. **Di autorizzare** il Sindaco, ad avvenuta esecutività del presente atto e subordinatamente all'entrata in vigore della variante al PRG adottata definitivamente dal Consiglio comunale nella seduta dd. 30/03/2012, alla firma della convenzione sub. 1), propedeutica al rilascio del titolo autorizzativo a costruire in località Campagna da parte del Consorzio Melinda, Società cooperativa agricola.

La convenzione Comune/Melinda è stata sottoscritta in data 27/06/2012. Essa prevede al fine di garantire il collegamento e la continuità del complesso in ampliamento:

- 1) la dismissione e la successiva sdemanializzazione ai sensi della legge provinciale 10.09.1973, n. 42 (disposizioni per la classificazione delle strade di uso pubblico di interesse provinciale) con particolare riferimento all'articolo 6 e 9, di quel tratto della p.f. 1849 che separa la parte di progetto dalla parte esistente, e la realizzazione da parte di Melinda di una viabilità alternativa che corre intorno alla nuova costruzione, in parte mediante allargamento della strada esistente (p.f. 1851), in parte mediante costruzione di un nuovo tratto stradale (sul retro della struttura) fino a ricongiungersi con la viabilità esistente con contestuale spostamento delle reti di servizio (acquedotto potabile, fognatura bianca e nera, rete antincendio) sottostanti la strada dismessa;
- 2) a lavori ultimati, si prospetta uno scambio di superfici fra Comune e Consorzio Melinda con corresponsione da parte del Consorzio della differenza in denaro, in ogni caso, di €uro 150.000;
- 3) regola infine termini e condizioni di realizzazione delle opere, di acquisizione delle stesse e di formalizzazione degli atti finali.

Le opere di cui alla predetta convenzione sono state portate a termine il 30 aprile 2015, e da quel momento si è resa possibile la definizione dei passaggi di proprietà fra Comune e Consorzio Melinda, sulla base del tipo di frazionamento nr. 336/2014 (suddiviso in 5 blocchi) vistato dall' Ufficio catasto di Mezzolombardo il 10/02/2015 a firma del geom. Massimo Frasnelli, successivamente rivisto per il blocco nr. 5 con frazionamento nr. 318/2016 vistato il 6/07/2016. Peraltro la p.f. 1849 su cui è stato realizzato parte (mq. 646) dell'ampliamento del magazzino, è stata accatastata come edificio (p.ed. 527), il che ha complicato le operazioni di scambio Comune/Melinda già abbozzate in convenzione, quanto all'attribuzione dei valori.

Ora lo scambio fra Comune di Denno e Consorzio Melinda, di fatto una permuta con conguaglio a favore del Comune di €uro 150,000, è stata rappresentata come due distinte operazioni di:

1) ACQUISTO COMUNE DI DENNO da CONSORZIO MELINDA (seguirà demanializzazione)

- p.f. 383 di mq. 67
- p.f. 384 di mq. 195
- p.f.385 di mq. 98
- p.f.386/3 di mq. 98
- p.f. 386/4 di mq. 65
- p.f. 386/5 di mq. 188
- p.f. 387 di mq. 523
- p.f.388 di mq. 635
- p.f. 2049 di mq. 10

per un totale di mq. 1879 contro preventivati mq. 1970.

Il valore attribuito a dette superfici è di Euro 121.884,00 come da perizia di stima dell'ing. Francesco Azzali asseverata in data odierna.

Detta operazione è soggetta ad Iva 22%.

2) VENDITA COMUNE DI DENNO A CONSORZIO MELINDA (previa sdemanializzazione)

- p.ed. 527 derivata dalla p.f. 1849, di mq. 646
- p.ed. 525 proprietà superficaria (parte di tunnel sottostante la strada comunale) di mq. 23 previa costituzione del diritto di superficie sotto la strada comunale p.f. 2052
- p.f. 2051 di mq. 25

per un totale di mq. 694 contro preventivati mq. 1.105.

Il valore attribuito a dette superfici è di Euro 298.700,00 come da perizia di stima dell'ing. Francesco Azzali asseverata in data odierna.

La vendita non è soggetta ad Iva.

La duplice compravendita è prevista nel bilancio di previsione 2016, l'acquisto al cap. 3680 intervento 2080101, la vendita al cap. 1015 risorsa 4011705.

Per quanto riguarda i vincoli all'acquisto di beni immobili previsti dalla legge 64/2013 art. 10 bis di conversione del D.L. 35/2013 "decreto pagamenti", l'acquisto di immobili da parte del Comune è possibile se finalizzato ad opere di pubblica utilità – nel caso di specie mantenimento e potenziamento del demanio stradale - . Anche intendendo le combinate operazioni come permuta, trattasi di permuta con conguaglio in denaro a favore del Comune, fattispecie pure ammessa in deroga al divieto generale di cui in precedenza.

Per quanto riguarda le altre condizioni contrattuali si rimanda alle indicazioni contenute nell'originaria convenzione Comune/Melinda. In particolare le spese contrattuali, nessuna esclusa, sono e restano a carico del Consorzio Melinda.

Nel frazionamento sopracitato, si rilevano peraltro altre superfici non direttamente riguardanti l'ampliamento del magazzino in parola, non trattate nella convenzione 2012 ma funzionali all'accesso al magazzino frutta ed aventi quale controparte, il Consorzio ortofrutticolo Bassa Anania con sede in Denno. Le superfici interessate allo scambio Comune/COBA al fine di regolarizzare gli ambiti di competenza dei diversi soggetti, sono:

1) acquisizione COMUNE DI DENNO da Co.BA. (seguirà demanializzazione)

- p.f. 2056 di mq. 129
- p.f. 2057 di mq. 23
- p.f.382/3 di mq. 8

per un totale di mq. 160.

2) cessione COMUNE DI DENNO a Co.BA (previa sdemanializzazione)

- p.f. 2054 (strada) di mq. 43.

Il valore attribuito alle superfici scambiate è pari ad Euro 3.490,00, come da perizia di stima dell'ing. Francesco Azzali asseverata in data odierna.

La permuta avviene alla pari, senza conguaglio in denaro, ma mentre l'acquisizione è soggetta ad Iva 22%, la vendita Comune/Coba non è soggetta ad Iva non essendo posta in essere dal Comune nell'ambito di un'attività commerciale.

La permuta Comune/Coba viene contabilizzata nel bilancio di previsione 2016, l'acquisto al cap. 3680 intervento 2080101, la vendita al cap. 1015 risorsa 4011705.

Anche in tal caso, i vincoli all'acquisto di beni immobili previsti dalla legge 64/2013 di conversione del D.L. 35/2013, sono superati trattandosi di permuta alla pari, e in ogni caso la superficie acquisita dal Comune va a far parte del demanio stradale.

Per quanto riguarda le altre condizioni contrattuali, sono le stesse che regolano i passaggi Comune/Melinda. In particolare le spese contrattuali sono e restano a carico del Co.BA. eccetto l'Iva a carico del Comune acquirente.

Dette operazioni di scambio Comune/COBA non sono state preventivate in precedenti atti programmatici per cui debbono essere autorizzate con specifico atto del Consiglio.

Con la presente delibera debbono altresì essere avviate le procedure per la sdemanializzazione/demanializzazione delle superfici classificate/da classificare quale "strada ad uso pubblico". I beni appartenenti al demanio stradale per poter essere ceduti, in tutto o in parte, debbono essere preventivamente declassificati facendoli transitare nel patrimonio del Comune.

La L.P. nr. 42 del 10.09.1973 recante "Disposizioni per la classificazione delle strade di uso pubblico di interesse provinciale" prevede che declassificazione avvenga con la stessa procedura prevista per la classificazione delle strade comunali ovvero mediante assunzione di apposita delibera del Consiglio comunale (art. 6 comma 1) da pubblicare all'Albo pretorio per 15 giorni con possibilità per gli interessati di presentare opposizione entro i 15 giorni successivi al termine della pubblicazione (art. 6 comma 2). Le eventuali osservazioni sono trasmesse alla Giunta provinciale per le definitive determinazioni (art. 6 comma 3).

I contratti di compravendita, essendo le spese in ogni caso a carico della controparte - Consorzio Melinda e Co.BA -, saranno predisposti secondo i contenuti sopraindividuiati ed in forma pubblica, dal notaio individuato congiuntamente da Consorzio Melinda e Co.BA. nella persona del notaio dr. Domenico de Pascale con studio in Cles.

Il Sindaco protempore viene autorizzato alla sottoscrizione degli stessi in nome e per conto del Comune di Denno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Tutto ciò premesso;

Sentito il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale riguardo alla conformità del presente atto alla convenzione approvata con delibera consiliare nr. 17/2012 e all'accessorietà delle ulteriori operazioni di scambio da porre in essere, previa autorizzazione, con il Consorzio ortofrutticolo Co.BA. in un primo tempo, non considerate;

Ritenuto di procedere alla declassificazione delle superfici da cedere rispettivamente al Consorzio Melinda e al COBA, mentre le superfici in acquisizione dai medesimi soggetti saranno tutte classificate nel demanio stradale in conformità al tipo di frazionamento del geom. Massimo Frasnelli in atti e dopo aver portato a termine la procedura di cui alla citata L.P. 42/1973;

Dato atto che la presente proposta è coerente con le precedenti scelte effettuate dall'Amministrazione in sede di programmazione, e urbanistica e finanziaria, e che il demanio stradale al termine delle predette operazione, risulta potenziato e migliorato;

Udita la relazione del Sindaco sull'argomento;

Evidenziata l'opportunità e l'urgenza di adottare il presente atto per definire i rapporti con il Consorzio Melinda e con il Consorzio ortofrutticolo Bassa Anaunia, nel primo caso a

perfezionamento di operazioni già prospettate, nel secondo caso quale autorizzazione di operazioni non già previste ma inerenti e conseguenti alle prime;

Visto il Tullrroc approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 nr. 3/L con particolare riguardo all'art. 26 comma 3 lettera l);

Visto il vigente Statuto comunale;

Evidenziato come sulla proposta in argomento siano stati acquisiti, ai sensi dell'art. 81 del sopracitato Tullrroc e per quanto di competenza, il parere tecnico amministrativo del Segretario comunale e il parere di regolarità contabile del responsabile finanziario, comprensivo quest'ultimo dell'attestazione di copertura finanziaria;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei termini di legge dai 9 (nove) consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. Di dichiarare ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della LP 42/1973, la sdemanializzazione delle seguenti particelle in C.C. Denno I, come rappresentate nel tipo di frazionamento nr. 336/2014 vistato dall' Ufficio catasto di Mezzolombardo il 10/02/2015 a firma del geom. Massimo Frasnelli, rivisto con frazionamento nr. 318/2016 vistato il 6/07/2016, al fine di porre in essere lo scambio di superfici Comune/Consorzio Melinda e Comune/Co.B.A. conseguenti ai "Lavori di ampliamento magazzino ortofrutticolo" autorizzati con delibera consiliare nr. 17/2012:

- p.ed. 527 costituita su mq. 646 della p.f. 1849 (strada) in PT 446 (Bene pubblico)
- p.f. 2051 (strada) di mq.25
- p.f.. 2054 (strada) di mq. 43

2. Di dichiarare ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della LP 42/1973 e per le medesime finalità di cui al punto 1), la demanializzazione delle seguenti particelle in C.C. Denno I, come rappresentate nel tipo di frazionamento nr. 336/2014 vistato dall' Ufficio catasto di Mezzolombardo il 10/02/2015 a firma del geom. Massimo Frasnelli, rivisto con frazionamento nr. 318/2016 vistato il 6/07/2016:

- p.f. 383 di mq. 67
- p.f. 384 di mq. 195
- p.f.385 di mq. 98
- p.f.386/3 di mq. 98
- p.f. 386/4 di mq. 65
- p.f. 386/5 di mq. 188
- p.f. 387 di mq. 523
- p.f.388 di mq. 635
- p.f. 2049 di mq. 10
- p.f. 2056 di mq. 129
- p.f. 2057 di mq. 23
- p.f.382/3 di mq. 8

3. Di precisare come a mente del combinato disposto di cui all'art. 9 succitato e all' art. 6 della LP 42/1973, la presente deliberazione deve rimanere affissa all'Albo pretorio comunale per giorni 15 decorsi i quali si calcolano altri 15 giorni per la presentazione da parte degli interessati di eventuali osservazioni sulle quali è chiamata ad esprimersi in via definitiva la Giunta provinciale.

4. Di autorizzare la costituzione del diritto di superficie sottostante la p.f. 2052 (sedime strada) per un'estensione di mq. 23 come da frazionamento sopracitato e la successiva

sdemanializzazione della proprietà superficaria p.ed. 525 in C.C. Denno 1 (parte di tunnel sottostante la strada) secondo la procedura di cui ai precedenti punti 1) e 3).

5. **Di autorizzare** la vendita Comune/Consorzio Melinda, subordinatamente al buon esito della sdemanializzazione di cui ai punti 1) e 4), delle seguenti realtà al prezzo di €uro 298.700,00:

- p.ed. 527 derivata dalla p.f. 1849, di mq. 646
- p.ed. 525 proprietà superficaria (parte di tunnel sottostante la strada comunale) di mq. 23
- p.f. 2051 di mq. 25

6. **Di autorizzare** l'acquisto dal Consorzio Melinda al prezzo di €uro 121.884,00 più Iva, delle seguenti realtà:

- p.f. 383 di mq. 67
- p.f. 384 di mq. 195
- p.f.385 di mq. 98
- p.f.386/3 di mq. 98
- p.f. 386/4 di mq. 65
- p.f. 386/5 di mq. 188
- p.f. 387 di mq. 523
- p.f.388 di mq. 635
- p.f. 2049 di mq. 10

tutte da intavolare ad avvenuta conclusione della procedura sub. punto 2) nel demanio stradale.

7. **Di autorizzare** la permuta a pari valore (€uro 3.490,00) Coba/Comune condizionatamente al buon esito della procedura di cui al punto 1) delle seguenti realtà:

a) **acquisizione COMUNE DI DENNO da Co.BA.**

- p.f. 2056 di mq. 129
- p.f. 2057 di mq. 23
- p.f.382/3 di mq. 8

da intavolare ad avvenuta conclusione della procedura sub. punto 2) nel demanio stradale.

b) **cessione COMUNE DI DENNO a Co.BA**

- p.f. 2054 (strada) di mq. 43

8. **Di imputare** la spesa di cui ai punti 6) e 7.a) al cap 3680 intervento 2080101, e di accertare l'entrata di cui ai precedenti punti 5) e 7.b) al cap. 1015 risorsa 4011705 del bilancio di previsione per l'esercizio 2016.

9. **Di autorizzare** il Sindaco pro tempore alla firma degli atti di compravendita di cui ai punti 5), 6) e 7) avanti il notaio dr. Domenico de Pascale con studio in Cles.

10. **Di informare** che, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 23/1992 e ss.mm., avverso alla presente deliberazione, è ammesso ricorso amministrativo entro il periodo di pubblicazione (art. 54 della L.R. 1/1993 e ss.mm.), ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro 60 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione (art. 29 D.lgs. 104/2010), o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione (art. 8 D.P.R. 1199/1971).

Con n. 9 (nove) voti favorevoli, n. 0 contrari e n. 0 astenuti, espressi per alzata di mano da n. 9 (nove) Consiglieri presenti e votanti, dichiara altresì la presente deliberazione fatto salvo l'espletamento della procedura di cui al punto 3), immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, comma 4, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento dei Comuni approvato

con D.P.G.R. 01.02.2005, n. 3/L allo scopo di poter definire i rapporti con le controparti secondo le esigenze da queste rappresentate.