



COMUNE DI ROVERE' DELLA LUNA
Provincia di Trento
38030 ROVERE' DELLA LUNA (TN) - Piazza Unità d'Italia, 4
Tel. 0461/658524 - Fax 0461/659095 - Codice Fiscale 00309060226

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 157

DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Aggiudicazione dell'immobile "ex Capannone Hafner" ubicato in via 4 novembre 8 contraddistinto dalla p.ed. 502 C.C. Rovere' della Luna, a seguito di asta pubblica, ai sensi degli artt. 19 e 35, comma 1, della l.p. 19.07.1990 n. 23 e ss.mm., alla Ditta TORNERIA PEZZI S.R.L., con sede a Roverè della Luna, Via del Palù n. 7, P.IVA e C.F. ITO1953490222.

L'anno **duemilaventidue** addì **venti** del mese di **dicembre** alle ore **17:00**, a seguito di regolari avvisi recapitati a termine di legge, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	Ferrari Luca	Si	
Vice Sindaco	Dalpiaz Denis	Si	
Assessore	Bortolotti Tiziana	Si	
Assessore	Coller Emanuela	Si	

Assiste il segretario comunale dott.ssa **Gallina Paola**.

Il signor **Luca Ferrari**, in qualità di Sindaco, constatato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Aggiudicazione dell'immobile "ex Capannone Hafner" ubicato in via 4 novembre 8 contraddistinto dalla p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, a seguito di asta pubblica, ai sensi degli artt. 19 e 35, comma 1, della l.p. 19.07.1990 n. 23 e ss.mm., alla Ditta TORNERIA PEZZI S.R.L., con sede a Roverè della Luna, Via del Palù n. 7, P.IVA e C.F. ITO1953490222.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che, a seguito di una complicata vicenda giudiziaria protrattasi per anni, al fine di porre termine alle controversie pendenti e di prevenire l'instaurazione di ulteriori contenziosi, con deliberazione n. 56 dd. 26.04.2013, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale approvava l'atto di transazione sottoscritto dalle parti in data 17.04.2013, con il quale la Ditta Hafner Trentino di Hafner Heinrich & C. s.n.c. retrocedeva al Comune di Roverè della Luna la piena proprietà della p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, al corrispettivo concordato per l'acquisizione del capannone pari a € 475.000,00=.

Dato atto che per alcuni anni detto capannone situato nella zona artigianale di Roverè della Luna è stato locato a una Ditta locale consentendo all'Amministrazione di percepire un canone annuale, ma che attualmente la Ditta affittuaria ha disdetto il contratto per trasferimento in altra sede, e pertanto l'immobile risulta non più utilizzato.

Considerato che l'edificio richiede una serie di interventi sostanziali, l'Amministrazione di Roverè della Luna, con riferimento alla gestione del patrimonio, ha ritenuto opportuno prevedere la vendita dello stesso, in quanto non potendo essere destinato a fini pubblici, lasciarlo inutilizzato ancora per anni ne comporterebbe l'ulteriore degrado ed inoltre la vendita potrebbe finanziare altri interventi di investimento sul patrimonio comunale.

Fatto presente che l'edificio in oggetto (ex Capannone Hafner) si trova nel Comune di Roverè della Luna in località Palù grande in via 4 Novembre n. 8.

Dal punto di vista tavolare risulta identificato dalla particella edificiale indivisa numero 502 in C.C. Roverè della Luna, iscritta nella partita tavolare n. 990

Nel foglio C sub GN 52/2 di data 11/01/1995, risulta iscritto un vincolo ad uso industriale di 25 anni.

Dal punto di vista catastale l'unità immobiliare risulta suddiviso in tre subalterni:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Cat. Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	321	502	1	1		-	-	D/7 -	-	-	Euro 5.061,28 Euro 345,432,36	
ACCATASTAMENTO n. 782.001.2000 del 04-08- 2000 in atti dal 04-08- 2000; COSTITUZIONE												

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Cat. Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	321	502	2	1		-	-	F/4 -	-	-	-	
ACCATASTAMENTO n. 782.001.2000 del 04-08- 2000 in atti dal 04-08- 2000; COSTITUZIONE												

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Cat. Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	321	502	3	1		-	-	C/6 1	241 mq	241 mq	Euro 522,76 Euro 87.823,68	
VARIAZIONE n. 2176.001.2012 del 26-11-2012 in atti dal 26-11-2012; CLASSAMENTO												

Si precisa che:

- il sub 1 della p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, identifica tutto il piano terra;
- il sub. 2 della p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, individua le unità al grezzo in corso di definizione;
- il sub. 3 , con la categoria C/7 (tettoie chiuse o aperte), che in realtà identifica un parcheggio al piano terra.

Al **Libro Fondiario** risulta quanto segue:

P.T. 990 II in C.C. Roverè della Luna

Deliberazione giuntale n. **157** dd. **20/12/2022**

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti D.Lgs 82/2015

Foglio A1

p.ed. 502 edificio, classe 0, superficie mq 2454, R. dominicale -, R agrario -

Foglio A2

Nessuna iscrizione

Foglio B

Comune di Roverè della Luna, 86002670221 - quota 1/1

22/04/2013 - G.N. 778/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 01/07/2004

1907 - Verbale 116/11

Foglio C

11/01/1995 - G.N. 52/2 ANNOTAZIONE

vincolo di destinazione ad uso industriale ai sensi dell'art.5 della L.R. 13.1.1970, n. 2 ed il divieto di alienazione per un periodo di venticinque anni con decorrenza dal 23.08.1994 ai sensi dell'art. 47 L.P. 03.04.1981 n. 4 a carico della p.ed. 502

L'edificio è costituito da un capannone artigianale a pianta rettangolare di circa 51 x 20 metri e di circa 9 metri di altezza.

I primi 34 metri sono costituiti da un'officina a piano unico con altezza media di circa 8,50 metri.

Questa parte del fabbricato comprende un unico locale, pavimentato in cemento e con copertura a struttura in legno a vista.

La struttura portante appare realizzata con pilastri gettati in opera, che sorreggono le capriate in legno lamellare a vista. Non sembra possibile l'installazione di un carroponete a servizio dell'attività se non con una struttura separata interna.

La copertura, con isolante a vista, è costruita con criteri poco ortodossi, come il resto della struttura portante, se pensata a servizio di un'attività artigianale.

In relazione al tipo di attività insediata (solo quindi per le attività soggette al controllo dei Vigili del fuoco) potrebbero doversi svolgere valutazioni circa la protezione delle strutture portanti a vista (strutture lignee, tiranti in acciaio della struttura lamellare).

I muri perimetrali sono in monoblocco in calcestruzzo cellulare intonacato all'esterno e all'interno e soffrono, specialmente alla base, di problemi di infiltrazione/risalita capillare.

I serramenti in alluminio sono stati probabilmente pensati per una struttura non riscaldata.

Gli impianti, previsti in quantità minima, soffrono di un precoce degrado e di uno scarso stato di manutenzione. La superficie dell'officina è di circa 680 mq.

I successivi 8 metri di capannone, in continuità con i primi, sono costituiti da due piani fuori terra.

Il piano terra, con altezza di circa 4,50 m, possiede caratteristiche simili alla precedente parte del capannone mentre il primo piano, accessibile da una scala indipendente, risulta allo stato al grezzo.

La superficie di questi locali è di circa 160 mq per ogni piano, per complessivi 320 mq circa.

A sud, per un fronte di circa 9 metri, sempre in continuità con il resto del fabbricato, è presente il corpo uffici, con la previsione dell'alloggio del custode.

Questa parte del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con altezze dei locali di circa 2,60 m.

Il primo ed il secondo piano risultano allo stato al grezzo.

Esiste anche una cantina, con altezze non abitabili.

Sul corpo uffici sono presenti evidenti segni di assestamento dovuti probabilmente alla realizzazione del piano interrato, che ha interessato gli strati di terreno coerente.

La superficie di questi locali è di circa 185 mq per ogni piano, per complessivi 555 mq circa

Rilevato che per stabilire il corrispettivo della vendita, con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale nr. 158 dd. 25.07.2022 veniva incaricato l'ing. Matteo Martin dello studio associato EMMETIEMME, con sede a Riva del Garda, di redigere la perizia di stima per determinare il valore attuale di mercato dell'immobile p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna.

Vista la perizia di stima datata ottobre 2022, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Riva del Garda in data 17 ottobre 2022, dimessa in atti al protocollo comunale n. 7346 dd. 17.10.2022, con la quale l'ing. Matteo Martin ha quantificato in euro 435.000,00.= (quattrocentotrentacinquemila//00) il più probabile valore di mercato del detto bene.

Dato atto che l'art. 35 comma 1 della legge provinciale 19 luglio 1990, n. 23 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia autonoma di Trento" prevede che l'alienazione di immobili ha luogo mediante asta pubblica. L'art. 17, comma 1, del regolamento

Deliberazione giuntale n. **157** dd. **20/12/2022**

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti D.Lgs 82/2015

attuativo della LP 23/1990, approvato con DPGP 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg, prevede altresì che l'avviso di vendita venga pubblicato per 15 giorni all'albo pretorio nonché su due quotidiani aventi particolare diffusione nella provincia di Trento.

Richiamata la deliberazione consiliare n. 30 dd. 03.11.2022, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva stabilito di procedere alla vendita dell'immobile "ex Capannone Hafner" ubicato in via 4 novembre 8 a Roverè della Luna, in zona artigianale, contraddistinto dalla p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, stabilendo il prezzo a base d'asta in euro 450.000,00=, il tutto come meglio precisato nella stima datata ottobre 2022, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Riva del Garda in data 17 ottobre 2022, dimessa in atti al protocollo comunale n. 7346 dd. 17.10.2022, a firma dell'ing. Matteo Martin, nonché secondo lo schema di bando predisposto dal Segretario comunale.

Fatto presente che l'avviso d'asta è stato pubblicato dal giorno 11 al 29 novembre 2022 all'Albo pretorio e telematico del Comune di Roverè della Luna, sul Sito Internet del Comune, dandone avviso per estratto su due quotidiani aventi particolare diffusione in Provincia di Trento, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, del D.P.G.P. 22.05.1991 n. n. 10-40/Leg.

Rilevato che nell'avviso d'asta approvato si stabiliva che per partecipare alla gara ciascun concorrente doveva far pervenire l'offerta e le dichiarazioni richieste entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 29 novembre 2022.

Dato atto che entro il termine fissato ore 12 del giorno 29.11.2022 è pervenuta al protocollo comunale (nr. 8356 dd. 29.11.2022) una sola offerta da parte della Ditta TORNERIA PEZZI S.R.L., con sede a Roverè della Luna, Via del Palù n. 7, P.IVA e C.F. IT01953490222, la quale si è aggiudicata l'immobile "ex Capannone Hafner" ubicato in via 4 novembre 8 a Roverè della Luna, in zona artigianale, contraddistinto dalla p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, per l'importo di Euro 480.000,00=. sul prezzo a base d'asta € 450.000,00=.

Ritenuto pertanto di approvare il verbale dell'asta pubblica, tenutasi in data 29.11.2022, aggiudicando l'immobile "ex Capannone Hafner" ubicato in via 4 novembre 8 a Roverè della Luna, in zona artigianale, contraddistinto dalla p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, alla Ditta TORNERIA PEZZI S.R.L., con sede a Roverè della Luna, Via del Palù n. 7, P.IVA e C.F. IT01953490222, al prezzo di Euro 480.000,00=. (quattrocentottantamila//00).

Accertata la propria competenza a deliberare ai sensi dell'art. 49, comma 3, lett. l) della L.R. 4.1.1993, n. 1 e ss.mm.

Visto il regolamento comunale di contabilità, approvato con deliberazione consiliare n. 10 dd. 23.04.2018.

Vista la L.R. 3 maggio 2018 n. 2 che approva il Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige e ss.mm..

Visto il vigente Statuto comunale.

Vista la L.P. 23/90 in materia di disciplina dell'attività contrattuale ed in particolare l'art. 35 e il relativo Regolamento di attuazione.

Visto il D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. ed in particolare l'art. 183 che regola l'impegno di spesa.
Visto il D. Lgs. 118/2011 e ss.mm.;

Vista la L.P. 9 dicembre 2015, n. 18 e ss.mm. *"Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli enti locali al decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42)"*.

Ritenuto che, in esecuzione della sopra richiamata legge provinciale, gli enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 118/2011 e s.m., e in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le

obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono in scadenza.

Vista la deliberazione del consiglio comunale n. 06 di data 16/02/2022 ad oggetto: Approvazione dello schema di Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024, dello schema del bilancio di previsione finanziario 2022-2024, della nota integrativa e del piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio (bilancio armonizzato di cui all'allegato 9 del D.Lgs. 118/2011 e s.m.;

Acquisiti i seguenti pareri:

"Effettuata regolarmente l'istruttoria relativa alla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli articoli 185 e 187 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2, parere favorevole in ordine ai riflessi della medesima sulla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa. Firmato digitalmente: Il Segretario Comunale - Gallina dott.ssa Paola".

"Effettuata regolarmente l'istruttoria relativa alla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli articoli 185 e 187 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2, parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima, attestando altresì la copertura finanziaria della spesa. Firmato digitalmente: Il Responsabile del Servizio finanziario – rag. Danilo Avi".

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. Di approvare il verbale dell'asta pubblica d.d. 29.11.2022 relativo alla vendita dell'immobile comunale "ex Capannone Hafner" ubicato in via 4 novembre 8 a Roverè della Luna, in zona artigianale, contraddistinto dalla p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, alla Ditta TORNERIA PEZZI S.R.L., con sede a Roverè della Luna, Via del Palù n. 7, P.IVA e C.F. ITO1953490222, per l'importo di Euro 480.000,00=. sul prezzo a base d'asta € 450.000,00=.
2. Di dare atto che il contratto verrà rogato da notaio scelto dalle parti con oneri a carico del privato acquirente, sostanziando il relativo atto sulla base dei seguenti elementi essenziali:
 - prezzo di acquisto: il prezzo della compravendita è stato stabilito in base alla perizia di stima datata ottobre 2022, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Riva del Garda in data 17 ottobre 2022, dimessa in atti al protocollo comunale n. 7346 dd. 17.10.2022, a firma dell'ing. Matteo Martin;
 - la vendita dell'immobile avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e che la Ditta acquirente dichiara di conoscere ed accettare;
 - il prezzo della compravendita verrà corrisposto al momento della stesura del contratto di acquisto.
 - gli oneri fiscali, le spese notarile e contrattuali, ai sensi dell'art. 9 della L.P. 23 luglio 1990, n. 23, sono a carico del contraente privato.
3. Di autorizzare il Sindaco o, in sua assenza, la Vicesindaco a stipulare il contratto in nome e per conto dell'amministrazione comunale.
4. Di dare atto che l'entrata derivante dalla presente vendita di Euro 480.000,00=. verrà accertata nell'esercizio 2023, con l'inserimento dei rispettivi capitoli di bilancio nell'esercizio finanziario 2023 in corso di formazione, secondo quanto previsto dal principio della competenza finanziaria di cui al D.Lgs. 118/2011, quando ne è prevista l'esigibilità ed il conseguente pagamento.
5. Di comunicare, contestualmente all'affissione all'Albo Telematico, la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'articolo 183, comma 2, del Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2.
6. Di dare atto che con separata ed autonoma votazione (ad unanimità di voti) il presente provvedimento è stato dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 183, comma 4, del Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2.

Deliberazione giuntale n. **157** dd. **20/12/2022**

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti D.Lgs 82/2015

7. Di dare evidenza, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23, che avverso la presente deliberazione sono ammessi:
- opposizione alla Giunta comunale, durante 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. 2/2018;
 - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199;
 - ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ai sensi degli artt. 5 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010 n. 104.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE:

Ai sensi dell'art. 183, comma 4 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2 la presente deliberazione, dichiarata immediatamente esecutiva, è pubblicata all'albo comunale, pena decadenza, entro cinque giorni dalla sua adozione per dieci giorni consecutivi (dal 21 al 31 dicembre 2022).

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO

Luca Ferrari

f.to digitalmente

IL SEGRETARIO

Gallina Paola

f.to digitalmente