



COMUNE DI CASTELNUOVO

(Provincia di Trento)

Verbale di deliberazione N. 147

della Giunta comunale

OGGETTO: Acquisto immobili contraddistinti dalle pp.edd. 483-484-560-635 e pp.ff. 109/1 - 109/2 in CC Castelnuovo zona denominata ex casa Venzo in vista dei lavori di realizzazione di una nuova scuola per l'infanzia pp.ff. 371/1 e 371/4 nel C.C. di Castelnuovo

L'anno **DUEMILAVENTITRE** addì **ventisette** del mese di **dicembre**, alle ore 11.30, nella sala delle riunioni, formalmente convocato si è riunita la Giunta comunale.

Presenti i signori:

1. Ceppinati Claudio - Sindaco
2. Brendolise Silvia - Vicesindaco
3. Marcon Diego - Assessore
4. Mengon Erika - Assessore
5. Minati Marco - Assessore

Assenti	
giust.	ingiust.
X	

Assiste il Segretario Comunale Iuni dott.ssa Silvana.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor Ceppinati Claudio, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Acquisto immobili contraddistinti dalle pp.edd. 483-484-560-635 e pp.ff. 109/1 - 109/2 in CC Castelnuovo zona denominata ex casa Venzo in vista dei lavori di realizzazione di una nuova scuola per l'infanzia pp.ff. 371/1 e 371/4 nel C.C. di Castelnuovo.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il comune di Castelnuovo è impegnato nel dare seguito ai lavori di realizzazione della nuova scuola per l'infanzia da erigersi sulle pp.ff. 371/1 e 371/4, a valere sui fondi PNRR;
- al fine di garantire una più agevole via di accesso alla nuova struttura l'Ente comunale ha inteso individuare strategicamente la zona denominata area ex casa Venzo identificata catastalmente dalle pp.edd. 483-484-560-635 e p.f. 109/2 in CC Castelnuovo;
- l'area ex casa Venzo in c.c. Castelnuovo è adiacente e alla stessa quota altimetrica dell'area sulla quale è prevista la realizzazione della nuova scuola dell'infanzia finanziata sul PNRR e che da tale area si può accedere al parco urbano e alla zona della chiesa e del cimitero. In considerazione della posizione strategica dell'area l'Amministrazione Comunale di Castelnuovo ha ravvisato la necessità di riqualificare l'area in quanto indispensabile alla realizzazione e al completamento funzionale dell'intervento di costruzione della nuova scuola dell'infanzia. La riqualificazione urbana di detta area consente un agevole accesso ai pedoni con i mezzi alla struttura dalla principale viabilità interna del paese, permette un razionale e funzionale collegamento a tutti i sottoservizi presenti su via Trento;
- la posizione strategica dell'edificio ha indotto l'amministrazione ad individuare tale spazio quale ottimale via d'accesso alla nuova scuola d'infanzia.
- la riqualificazione dell'area necessaria per il conseguimento dello scopo amministrativo si concretizza attraverso la demolizione dell'intero corpo fabbricati e conseguente realizzazione della via d'accesso e relativi parcheggi;
- al fine di delineare l'entità dell'intervento è stato predisposto un progetto preliminare di riqualificazione generale dello spazio interessato dall'intervento;
- gli interventi previsti dal progetto preliminare approvato dal Consiglio Comunale n. 15 dd.12.05.2023 non sono risultati conformi allo strumento urbanistico vigente e pertanto si è reso necessario prevedere una modifica del prg vigente con una variante (n. 2) per opera pubblica, redatta ai sensi della lettera b) comma 2 - art.39 della Legge Provinciale 15/2015 e come specificato negli elaborati di variante le pp.ed.483, 560, 484-685 e pp.ff. 109/1 e 109/2 sono parte dell'area di trasformazione urbanistica che prevede la riclassificazione degli edifici nella categoria della "demolizione" e la definizione dell'ambito come "Area a verde attrezzato" sono in funzione di liberare l'area dalla presenza di tali fabbricati e di organizzarla nei termini di infrastrutturazione territoriale sopra descritti,

Richiamati i seguenti provvedimenti:

- deliberazione di Giunta Comunale nr. 70 dd. 08.06.2023 , divenuta esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato conferito l'incarico di redigere la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Castelnuovo per opere pubbliche, all'arch. Vignola Roberto con studio in Borgo Valsugana;
- delibera della Giunta comunale n. 48 dd. 20.04.2023, con la quale è stato affidato al tecnico ing. Coradello Pierluigi, con studio in Castelnuovo (TN) (P.IVA 00617720222) l'incarico di progettazione preliminare dei lavori di riqualificazione area ex casa Venzo per un importo di Euro 2.200,00.- escluso oneri previdenziali 4% e IVA su un importo lavori presunto di Euro 300.000,00;
- delibera del Consiglio comunale n. 15 dd. 12.05.2023, con la quale è stato approvato il progetto preliminare relativo ai lavori di riqualificazione area ex casa Venzo in CC Castelnuovo nell'ambito dei lavori di realizzazione di una nuova scuola per l'infanzia – pp.ff. 371/1 e 371/4 nel C.C. di Castelnuovo, assunto al n. 2057 del 04.05.2023 del protocollo comunale, come predisposto dal tecnico incaricato ing. Coradello Pierluigi, (P.IVA 00617720222), che presenta una spesa

complessiva di euro 628.000,00 di cui euro 272.145,55 per lavori compresi oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e euro 355.854,45 per somme a disposizione dell'Amministrazione;

- la delibera del Consiglio comunale n. 21 di data 31 luglio 2023 con cui è stata approvata la prima adozione della variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Castelnuovo ai sensi dell'art. 39 della L.P. 15/2015;
- la delibera della Giunta provinciale n. 1835 dd. 06.10.2023 con la quale è stata approvata la Variante per opere pubbliche al Piano Regolatore Generale del Comune di Castelnuovo, ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettera b) della l.p. 15/2015;
- delibera n. 112 dd. 23.10.2023 con la quale è stato affidato al tecnico ing. Coradello Pierluigi, con studio in Castelnuovo (TN) (P.IVA 00617720222), l'incarico per la redazione del PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA, PRIME INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL PSC - PROGETTAZIONE ESECUTIVA – PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO IN FASE DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE E DIREZIONE LAVORI – CONTABILITA', relativamente ai *Lavori di riqualificazione area ex casa Venzo in CC Castelnuovo nell'ambito dei lavori di realizzazione di una nuova scuola per l'infanzia – pp.ff. 371/1 e 371/4 nel C.C. di Castelnuovo,*

Atteso che con delibera giuntale n. 146 dd. 27.12.2023, dichiarata immediatamente esecutiva è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica dell'opera redatto dall'Ing. Pierluigi Coradello, suddiviso in due lotti – assunti Lotto 1 al n° 5441 del 22.11.2023, n° 5746 del 06.12.2023, n° 5756 del 07.12.2023 e n° 5950 del 20.12.2023 del protocollo comunale – Lotto 2 al n° 5443 del 22.11.2023 e n° 5950 del 20.12.2023 del protocollo comunale acclarante una spesa totale pari ad euro 628.000,00, sulla base del seguente quadro economico:

RIQUALIFICAZIONE URBANA P.ED. 483, P.ED. 484, P.ED. 560, P.ED. 635, P.F. 109/1, P.F. 109/2 C.C. CASTELNUOVO	
LOTTO 1 - DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI	
LOTTO 2 - OPERE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	
CUP: J32C23000100003	
A) Somme a base d'asta	Stato di Progetto
LOTTO 1 - DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI	
Lavori a base d'asta categoria OS23	79.353,90 €
Oneri Sicurezza	2.100,00 €
TOTALE IMPORTO LAVORI - LOTTO 1	81.453,90 €
LOTTO 2 - OPERE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	
Lavori a base d'asta categoria OG3	188.194,85 €
Oneri Sicurezza	2.496,80 €
TOTALE IMPORTO LAVORI - LOTTO 1	190.691,65 €
A) TOTALE COMPLESSIVO DEI LAVORI	272.145,55 €
B) Somme a disposizione	
1) Imprevisti	4.523,73 €
2) Spese ingegneristiche e coordinamento D.L. 81	27.272,72 €
3) Oneri previdenziali il 4% di B2)	1.090,91 €
4) IVA 22% su Spese Tecniche B2) + B3)	6.240,00 €
5) Spese Geologiche	3.200,00 €
6) Oneri previdenziali il 4% di B5)	128,00 €
7) IVA 22% su Spese Geologiche B5) + B6)	732,16 €

8) IVA 10% su lavori e imprevisti A) + B1)	27.666,93 €
9) Acquisizione Immobile	280.000,00 €
10) Arredi giochi per zone a verde	5.000,00 €
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	355.854,45 €
C) TOTALE IMPORTO INTERVENTO	628.000,00 €

Rilevato che tra le somme a disposizione del quadro economico del progetto sopra riportato è prevista l'acquisizione degli immobili necessari per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione area ex casa Venzo in CC Castelnuovo nell'ambito dei lavori di realizzazione di una nuova scuola per l'infanzia – pp.ff. 371/1 e 371/4 nel C.C. di Castelnuovo;

Ritenuto procedere all'acquisizione formale degli immobili sopra citati;

Atteso che con nota pervenuta in data 11.04.2023 prot. 1687 la proprietaria degli immobili contraddistinti del terreno dalle pp.edd. 483-484-560-635 e pp.ff. 109/1- 109/2 in CC Castelnuovo zona identificata ex casa Venzo ha comunicato la propria disponibilità alla vendita dei beni per un prezzo complessivo di € 250.000,00;

Evidenziato che l'amministrazione, previo incarico affidato con determina del Servizio Lavori Pubblici n.25 dd. 02.08.2023, al fine di verificare il valore da poter attribuire agli immobili menzionati ha acquisto agli atti in data 25.09.2023 prot. 4299 apposita perizia di stima asseverata in data 13.09.2023 (Ufficio giudice pace Riva del Garda R.G. 686/23) a firma dell'arch. Moreno Lugarà dalla quale si evince un valore complessivo di € 333.000,00 per gli immobili contraddistinti dal terreno e dalle pp.edd. 483-484-560-635 e p.f. 109/2 in CC Castelnuovo;

Preso atto che l'Amministrazione, ha inoltre acquisto agli atti ha acquisto agli atti in data 22.12.2023 prot. 5994 apposita perizia di stima asseverata in data 22.12.2023 (Ufficio giudice pace di Borgo Valsugana R.G. 655/23) a firma dell'ing. Sabrina Ropele, Responsabile del Servizio Tecnico associato dalla quale si evince un valore di € 381,60 per il bene contraddistinto dalla p.f. 109/1 in CC Castelnuovo;

Verificato che in base alla stima asseverata pervenuta al prot. 4299/2023 il valore dei beni contraddistinti dal terreno e dalle pp.edd. 483-484-560-635 e p.f. 109/2 in CC Castelnuovo, è stimato in euro 333.000,00 prezzo superiore all'offerta presentata dalla diretta proprietaria (€ 250.000,00) , la giunta comunale ne valuta la convenienza ed accetta la proposta di 250.000,00 ;

Verificato che in base alla stima asseverata pervenuta al prot. 5994 in data 22.12.2023 il valore del bene contraddistinto dalla p.f. 109/1 in CC Castelnuovo, è stimato in euro 381,60, detto importo è incluso nell'offerta (€ 250.000,00) pervenuta dalla proprietaria nella nota acquisita al prot. 4299/2023;

Dato atto che gli immobili in parola risultano liberi da vincoli e diritti pregiudizievoli e risultano nella piena disponibilità e proprietà in capo all'attuale proprietaria signora Anna Venzo;

Visti gli attestati di prestazione energetica delle pp.edd. 483-484-560-635, acquisito al prot. 5960 in data 21.12.2023, che , ai sensi della normativa vigente, collocano gli immobili in questione in classe energetiche di riferimento;

Atteso che le pp.ed. 483-484-560-63584-. p.pp.ff. 109/1 -109/2 , in base al PRG in vigore , in oggetto vengono classificate come "Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale" di cui all'art. 73.1 delle Norme di Attuazione del PRG;

Ricordato che ai sensi della lettera l) del comma 3 dell'art. 49 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm. gli acquisti immobiliari che non siano previsti espressamente nel bilancio di previsione e relativa relazione previsionale o in altri atti fondamentali sono rimessi alla competenza del Consiglio comunale;

Ricordato, peraltro, che l'acquisto dell'immobile in parola, giusta delibera consiliare n. 7 dd. 30.03.2023, è stato espressamente previsto nel Documento Unico di Programmazione 2023-2025 e che pertanto la competenza all'assunzione del presente atto è rimessa alla Giunta comunale;

Visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e s.m.

Visto il Bilancio di Previsione 2023-2025 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 06.02.2023;

Vista la delibera consiliare n. 7 dd. 30.03.2023 avente per oggetto "Integrazione Documento Unico di Programmazione 2023/2025";

Visto il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2023-2025 approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 11 del 13.02.2023;

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 09.12.2017;

Visti i pareri favorevoli, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, sulla proposta di adozione della presente deliberazione:

- dal Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica con attestazione della regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;
- dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile con attestazione della copertura finanziaria di cui all'art. 153, comma 5 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

Vista la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2, per poter procedere celermente con il perfezionamento dell'acquisto degli immobili in parola;

Visto lo statuto comunale;

Con votazione unanime, espressa per alzata di mano;

DELIBERA

1. di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di acquistare, per i motivi esposti in premessa, in vista dei lavori di realizzazione di una nuova scuola per l'infanzia – pp. ff. 371/1 e 371/4 nel C.C. di Castelnuovo, gli immobili di seguito indicati in C.C. Castelnuovo in zona denominata ex casa Venzo:
 - p.ed. 483 P.T.379 coltura edificio superficie 115 mq
 - p.ed. 484 P.T.379 coltura edificio superficie 24 mq

- p.ed. 560 P.T.379 coltura edificio edificio superficie 190 mq
- p.ed. 635 P.T.379 coltura edificio edificio superficie 54 mq
- p.f. 109/1 P.T.379 coltura arativa classe 2 superficie 36 mq
- p.f. 109/2 P.T. 379 coltura arativa classe 2 superficie 972 mq

oggi di proprietà della signora Anna Venzo per un prezzo di euro 250.000,00 (duecentocinquantamilaeurovirgolazerocentesimi)

3. di precisare che il valore degli immobili contraddistinti dal terreno e dalle pp.edd. 483-484-560-635 e p.f. 109/2 in CC Castelnuovo interessati alla compravendita, in base alla perizia asseverata in data 13.09.2023 (Ufficio giudice di pace Riva del Garda R.G. 686/23) a firma dell'arch. Moreno Lugarà acquisita in data 25.09.2023 al prot. n. 4299, risulta essere pari ad euro 333.000,00 = pertanto la proposta della proprietaria di vendere il proprio compendio immobiliare per un prezzo di 250.000,00 risulta congrua e conveniente per l'Amministrazione;
4. di precisare che il valore del bene contraddistinto dalla p.f. 109/1 in CC Castelnuovo interessato alla compravendita, in base alla perizia asseverata in data 22.12.2023 (Ufficio giudice di pace Borgo Valsugana R.G. 655/2023) , acquisita in data 22.12.2023 prot. 5994 a firma dell' ing. Sabrina Ropele, Responsabile del Servizio Tecnico associato dalla quale si evince un valore di € 381,60 , detto importo è incluso nell'offerta (€ 250.000,00) pervenuta dalla proprietaria nella nota acquisita al prot. 4299/2023;
5. di evidenziare che il prezzo per la vendita degli immobili contraddistinti dalle pp.edd. 483-484-560-635 e pp.ff. 109/1-109/2 in CC Castelnuovo zona identificata ex casa Venzo concordato tra le parti in € 250.000,00 (duecentocinquantamilaeurovirgolazerocentesimi) sarà pagato alla proprietaria signora Anna Venzo tramite mandato di pagamento senza ritardo all'atto dell'emanazione del decreto tavolare, come previsto dall'art.36 comma 4 della L.P. 23/1990;
6. di dare atto che la spesa risulta impegnata al cap.21515/502 del bilancio 2023;
7. di autorizzare il sindaco a sottoscrivere il contratto di acquisto degli immobili di cui al precedente punto 2. in rappresentanza del comune di Castelnuovo, a spese dell' Amministrazione davanti ad un notaio scelto dal comune;
8. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2, per poter procedere celermente a perfezionare l'acquisto e procedere con i lavori in tempi ristretti.
9. di dare evidenza 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 Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 ed ai sensi della Legge 241/1990 e ss.mm., L.P. 23/1992 e s.m. alternativamente: - ricorso giurisdizionale al Tribunale di Giustizia Amministrativa di Trento, entro 60 giorni ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 02.07.20130, n. 104; - ricorso straordinario entro 120 giorni al Presidente della Repubblica, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Ceppinati Claudio

IL SEGRETARIO COMUNALE
Iuni dott.ssa Silvana

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli art. 20 e 21 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).