



COMUNE DI CINTE TESINO
Provincia di Trento

Verbale di deliberazione n. 113
della GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ACQUISTO IMMOBILIARE RELATIVO ALLA P.ED. 29, P.M. 1,
PARTITA TAVOLARE 950 II, IN C.C. CINTE TESINO I^.

L'anno DUEMILAVENTITRE addì DICIANNOVE del mese di DICEMBRE alle ore 15.²⁹, nella sala delle riunioni, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocata la Giunta Comunale.

Presenti i signori:

Ceccato Leonardo - Sindaco -

Busana Pietro

Busana Pietro (Piero)

Busana Rugiada

Assenti i Signori: ***

Assiste il Segretario Comunale sig. **Zanettin dott.ssa Amelia**

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto posto all'ordine del giorno.

OGGETTO: ACQUISTO IMMOBILIARE RELATIVO ALLA P.ED. 29, P.M. 1, PARTITA TAVOLARE 950 II, IN C.C. CINTE TESINO I^.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Famiglia Cooperativa di Castello Tesino, che gestisce, attualmente, un piccolo esercizio nel Comune di Cinte Tesino, in piazza Plebiscito, ha chiesto all'amministrazione comunale di trovare una soluzione per il miglioramento del servizio offerto ai cittadini, in quanto gli spazi attualmente occupati (di proprietà della stessa cooperativa) risultano piuttosto angusti. Gli spazi, con una superficie di vendita di nemmeno 70 metri quadri, non consentono di garantire un assortimento adeguato e soprattutto non consentono di gestire in modo strutturato il paniere promozionale, che mai come in questi ultimi periodi viene ricercato dai clienti per completare la loro spesa;
- sempre a causa della ridotta superficie del locale, la Famiglia cooperativa non dispone di un magazzino idoneo per stoccare un minimo di merci che possa garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie e si trova nell'impossibilità di creare uno spogliatoio dove il personale che lavora nel punto vendita possano collocare i propri effetti personali;
- al fine di dare risposta, almeno parziale, ad una pressante necessità per la Famiglia Cooperativa di Castello Tesino di reperire nuovi locali, l'Amministrazione comunale si è attivata nella ricerca di una soluzione che è stata individuata nell'ampliamento dei locali esistenti, con altri attigui, a seguito dell'acquisto dei confinanti locali adibiti un tempo ad esercizio pubblico (bar), catastalmente identificati dalla p.ed. 29, p.m. 1 in C.C. Cinte Tesino I^;
- a seguito di diversi incontri informali con l'Amministrazione, con note, assunte al protocollo sub numeri 3079-3080- 3081, in data 28.08.2023, i proprietari dei locali attigui alla Cooperativa (ex esercizio pubblico) si sono resi disponibili a cedere la porzione di immobile catastalmente individuata dalla p.ed. 29 – p.m. 1 – sub. 5 in C.C. Cinte Tesino I^.

Considerato che la Famiglia Cooperativa con nota in data 12.04.2023, assunta al protocollo comunale sub n. 1328 in data 13.04.2023, ha dato la propria disponibilità a gestire l'immobile a seguito dell'ampliamento della superficie di vendita e a seguito di valutazione congiunta con il Comune di Cinte Tesino di ampliare la tipologia di servizi attualmente offerti, per esempio la rivendita di giornali e riviste.

Rilevato che la PAT con deliberazione della Giunta provinciale n. 1795 del 06.10.2023 ha ammesso a finanziamento l'intervento di ristrutturazione della p.ed. 29 p.m. 1, sita in piazza Plebiscito, per l'ampliamento del negozio Famiglia cooperativa esistente per un importo di euro 121.620,59, subordinando la concessione del contributo all'avvenuta acquisizione formale da parte del Comune. Il contributo concesso dalla PAT ammonta al 95% della spesa ammessa e cioè ad euro 115.539,56.

Ritenuto pertanto di procedere all'acquisizione della porzione di immobile come peraltro già approvato anche dal Consiglio Comunale.

Preso atto che la realtà, poste al piano seminterrato di piazza Plebiscito, è identificata tavolarmente con la p.ed. 29 - p.m.1 iscritta in partita 950 II del C.C. Cinte Tesino I^.

Verificato che la descrizione e la rappresentazione all'Ufficio del Libro Fondiario della p.ed. 29, iscritta in partita 950 II, risultano non coincidenti con la realtà dei luoghi e la situazione catastale, per cui si rende necessario anche, prima di procedere all'acquisizione della porzione di immobile, aggiornare il piano di divisione materiale e la descrizione della p.m. 1 in oggetto.

Ricordato che ai sensi di quanto previsto dagli artt. 33 e 36 della L.P. n. 23/90 il Comune ha richiesto al tecnico geom. Elena Ferrari una perizia di stima che valuta il valore di mercato dei locali.

Vista la perizia di stima del 24.11.2023, ns. prot. 4346 del 30.11.2023, asseverata in data 28.11.2023, che quantifica in euro 30.000,00 il valore dell'immobile.

Evidenziato l'interesse pubblico ad acquisire i locali al prezzo testé citato in modo da incrementare il compendio immobiliare intorno al negozio di generi alimentari.

Considerato che l'immobile che si intende acquisire risulta libero da vincoli, come da visura tavolare

Vista la certificazione energetica APE della p.ed. 29, p.m. 1, assunta a protocollo n° 4552 in data 18.12.2023.

Ricordato che l'offerta della parte alienante prevede che la compravendita sia formalizzata entro la fine del corrente anno.

Giudicato pertanto congruo il prezzo di vendita concordato tra le parti, si reputa opportuno procedere all'acquisto della p.ed. 29, p.m. 1, in C.C. Cinte Tesino.

Ritenuto opportuno che l'atto di compravendita, per la sua complessità, venga rogato da un notaio.

Visto ed esaminato il preventivo n. 601 del 07.12.2023, del Notaio dott.ssa Nicoletta Anderloni, con studio notarile in Levico Terme, pervenuto al protocollo comunale in data 13.12.2023 ed assunto al n. 4503 che quantifica la prestazione in euro 4.300,00 di cui euro 1.187,62 per onorari e diritti notarili ed euro 3.112,38 relativi a tasse ed imposte.

Accertata la disponibilità di fondi al cap. 3128 del Bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 2023-2025.

Visti:

- il Regolamento di Contabilità vigente.
- lo Statuto comunale vigente.
- la Legge Regionale 3 maggio 2018, n° 2 "Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige".

Preso atto che il Consiglio comunale ha approvato con provvedimento n. 4 dd. 21.02.2023, dichiarato immediatamente eseguibile, il D.U.P ed il bilancio di previsione con relativi allegati per il periodo 2023-2025.

Richiamata la deliberazione della Giunta comunale n. 9 dd. 21.02.2023 con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo per la gestione del bilancio 2023 e sono stati individuati i responsabili dei servizi e gli atti di loro competenza.

Acquisiti i pareri favorevoli preventivamente espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 185 della suddetta Legge Regionale n° 2/2018:

- da parte del Responsabile del Servizio finanziario sotto il profilo della regolarità contabile e della copertura finanziaria.
- da parte del Segretario comunale sotto il profilo della regolarità tecnico amministrativa.

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. di dichiarare quanto in premessa parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. di acquistare, per le motivazioni riportate in premessa, la p.ed. 29, p.m. 1 in C.C. Cinte Tesino I^, al costo di € 30.000,00, come da perizia di stima del 24.11.2023, del geom. Ferrari Elena, asseverata in data 28.11.2023, assunta agli atti comunali sub n. di prot. 4346 del 30.11.2023, che si allega al presente provvedimento sub A) per formarne parte integrante e sostanziale.
3. di incaricare, per le ragioni di cui in premessa, alla stipula del contratto di compravendita il Notaio dott.ssa Nicoletta Anderloni, con studio notarile in Levico Terme, così come da preventivo n. 601 del 07/12/2023, assunto al protocollo comunale sub n. 4503 in data 13.12.2023, per l'importo di euro 4.300,00 di cui euro 1.187,62 per onorari e diritti notarili ed euro 3.112,38 relativi a tasse ed imposte.
4. di autorizzare il Sindaco pro tempore alla stipula del contratto.
5. di dare atto che:
 - oggetto del contratto è costituito dall'acquisto da parte del Comune di Cinte Tesino della seguente realtà:
in c.c. Cinte Tesino I^, P.T. 950 II, p.ed. 29 p.m. 1.
Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati:
CC 102 – p.ed. 29 – sub 5 – Foglio 3 – Categoria C/1 – classe 1 – rendita catastale euro 337,56
 - il contratto verrà concluso mediante rogito notarile
 - il corrispettivo della compravendita sarà pagato, dopo l'emanazione del decreto tavolare da parte del Giudice Tavolare a nome dell'acquirente, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.P. n. 23/1990, mediante emissione di mandato di pagamento a favore della parte venditrice
 - tutte le spese derivanti dall'atto di compravendita, saranno a carico della parte acquirente.
6. di imputare la spesa complessiva derivante dall'assunzione del presente provvedimento ed ammontante a complessivi euro 34.300,00 al cap. 3128 del Bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 2023-2025.
7. di dare comunicazione della presente deliberazione alla parte venditrice.
8. di dichiarare, con separata votazione favorevole unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, 4° comma del Codice degli enti locali (CEL) della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 nr. 2 e ss.mm.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Ceccato Leonardo

IL SEGRETARIO
Zanettin dott.ssa Amelia

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario comunale, su conforme dichiarazione del Messo, che il presente verbale è stato pubblicato all'Albo comunale dal **20/12/2023** al **30/12/2023** senza opposizioni.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Zanettin dott.ssa Amelia

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo comunale nelle forme di legge e:

- ☐ divenuta esecutiva ai sensi dell'articolo 183, comma 3°, della Legge Regionale n. 2 del 3 maggio 2018.
- ☐ dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 183, comma 4°, della Legge Regionale n. 2 del 3 maggio 2018.

Cinte Tesino, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Zanettin dott.ssa Amelia

Avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:

- opposizione, da parte di ogni cittadino, entro il periodo di pubblicazione, da presentare alla Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige di cui la Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 con le modifiche apportate dalla legge regionale 8 agosto 2018, n. 6.
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da parte di chi vi abbia interesse per motivi di legittimità, entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del DPR 24.11.1971, n. 1199.
- ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento, entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 2.7.2010 n. 104.

In materia di aggiudicazione di appalti, per le procedure di affidamento relativi a pubblici lavori, servizi o forniture, ivi comprese le procedure di affidamento di incarichi di progettazione e di attività tecnico-amministrative ad esse connesse, si richiama la tutela processuale di cui all'art. 120, comma 5, dell'allegato 1 del D.Lgs. 02 luglio 2010, n. 104, per effetto della quale il ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento va proposto entro 30 giorni e non è ammesso il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Allegato A
delibera Giunta comunale
n. 113 del 19.12.2023
IL SEGRETARIO COMUNALE
Zanettin dott.ssa Amelia

studio tecnico
geom. ELENA FERRARI

38051 BORGO VALSUGANA (TN)
Piazza Degasperi, 5
Tel. 0461 754019 – Fax. 0461 756307
e-mail: elen.ferrari@virgilio.it

cod. fisc. FRR LNE 72 D44 B006Z
part. Iva 01440290227

PROVINCIA DI TRENTO
C.C. CINTE TESINO

**PERIZIA DI STIMA
ASSEVERATA**

OGGETTO: Stima p.ed. 29 p.m.1

PROPRIETA': Signori Buffa Nancy, Buffa Werner , Ferrero Ana
Esther

Borgo Valsugana : 24 Novembre 2023



COMUNE DI CINTE TESINO

PROVINCIA DI TRENTO

PERIZIA DI STIMA

STRAGIUDIZIALE

La sottoscritta Geom. Ferrari Elena con studio in Borgo Valsugana regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri per la Provincia di Trento al n°1553; a seguito dell'incarico ricevuto dal Comune di Cinte Tesino (TN) , di procede alla stima di un bene da acquisire , posto nel Comune di Cinte Tesino in Provincia di Trento, di proprietà dei Signori Buffa Nancy, Buffa Werner e Ferrero Ana Esther , dopo aver eseguito i sopralluoghi e i dovuti accertamenti presso gli Uffici Tavolari e Catastali di Borgo Valsugana , presenta la seguente :

RELAZIONE DI STIMA

L'immobile oggetto della presente stima è posto in C.C. Cinte Tesino :

Iscritto presso il Libro Fondiario in P.T.950 identificato nella :

p.ed. 29 P.M.1 edificio di mq. 63

la cui proprietà risulta iscritta a nome di :

BUFFA NANCY nata a Borgo Valsugana il 09.01.1987 con la quota di 1/3

BUFFA WERNER nato a Borgo Valsugana il 09.04.1984 con la quota di 1/3

FERRERO ANA ESTHER nata a Villa Maria il 26.09.1951 con la quota di 1/3

Iscritto al Catasto Urbano in:

Comune 102 p.ed. 29 Sub. 5 FM.3 P.M.1 Categ.C/1 Classe 1 Consistenza 43 mq.

Superficie 55 mq. Rendita euro 337.56

DESCRIZIONE URBANISTICA

L'immobile rispetto al PRG del Comun di Cinte Tesino ricade in zona centro storico , classificato come "Ristrutturazione edilizia"

DESCRIZIONE IMMOBILE

La p.ed. 29 in C.C. Cinte Tesino è un immobile sito nel centro storico del paese, diviso su quattro piani fuori terra ad uso abitazioni e un piano seminterrato ad uso commerciale con accesso autonomo rispetto ai piani superiori.

La struttura portante dell'immobile è in sassi con solai in legno , l'epoca di realizzazione risale ai primi anni '20 e nel tempo sono stati effettuati solo lavori di manutenzione straordinaria.

La posizione dell'immobile è buona in quanto si trova nella piazza principale del paese con attorno delle aree di parcheggio e vicino a tutti i servizi che il paese offre.

La P.M.1 della p.ed.29 , oggetto della presente stima, è un unico locale posto al piano seminterrato da sempre occupato come esercizio pubblico uso bar , ora dismesso e chiuso da alcuni anni.

Internamente il pavimento è in piastrelle , le pareti sono tinteggiate e il soffitto è stato tamponato con dei pannelli in cartongesso , è presente l'impianto elettrico e i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetro semplice.

Due facciate esterne sono rivolte verso la piazza pubblica ,una è in aderenza con altro edificio e la quarta parte è rivolta verso un terrapieno, con la parte emergente che si affaccia su una via pubblica.

Nel complesso la p.ed. 29 p.m.1 non è in buone condizioni e il valore complessivo viene compromesso da svariati fattori come l'assenza di servizi igienici , la mancanza di impianto di riscaldamento , la presenza di serramenti esterni in alluminio privi di qualsiasi requisito previsto dalle norme sull'efficientamento energetico , dai muri perimetrali in sassi dello spessore di 70 cm. privi di qualsiasi isolamento , dal pavimento interno sprovvisto di intercapedine di areazione sottostante e dalla parete più interna appoggiata direttamente al terrapieno priva di intercapedine retrostante .

Tutte queste caratteristiche quindi pregiudicano una possibile riapertura del locale ad esercizio pubblico, se non dopo una profonda ristrutturazione con un adeguamento alle norme previste in materia di risparmio energetico e delle norme igienico sanitarie.

CRITERI DI VALUTAZIONE.

La valutazione del bene stata redatta in base ad alcune caratteristiche basilari che sono, la posizione geografica del luogo, la conservazione, la destinazione urbanistica rispetto al P.R.G .

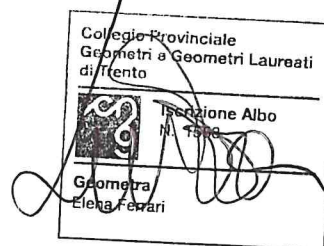
DISTINTA SUPERFICI

C.C. Cinte Tesino p.ed. 29 p.m.1 mq. lordi reali 55 **valore a corpo €.** 30.000,00 (**trentamila/euro**)

Tanto la sottoscritta presenta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Borgo Valsugana 28.11.2023

IL GEOMETRA





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
BORGO VALSUGANA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE Cron. n. 624,2023

Il giorno 28 -11- 2023, avanti al Cancelliere
dell'Ufficio del Giudice di pace di Borgo Valsugana, è personalmente comparso
il signor FERRARI ELENA
nato a BORGO VALSUGANA il 04.04.1972
residente a LEVICO TERME VIALE VENEZIA N°74,
☒ identificato mediante
☒ conoscenza personale
esibizione di _____,
il quale chiede di asseverare mediante giuramento la su estesa perizia/traduzione.
Ammonito ai sensi di legge, lo stesso presta giuramento di rito ripetendo
la formula:

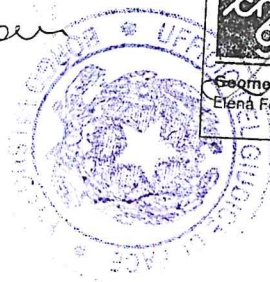
**“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE
OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE
CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA’”**

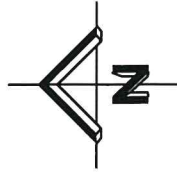
Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene
sottoscritto come appresso.

IL CANCELLIERE

IL PERITO/IL TRADUTTORE

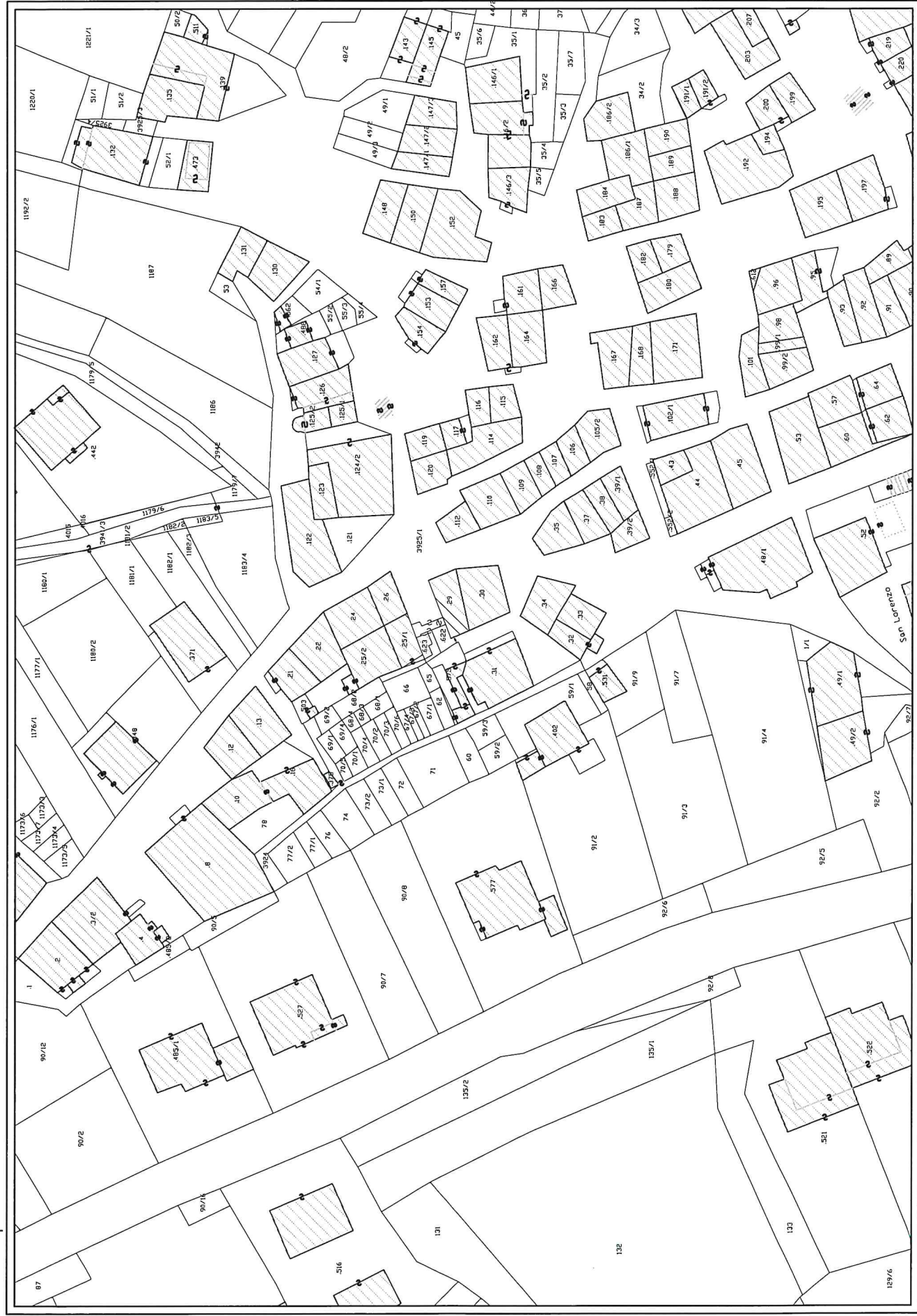
IL CANCELLIERE ESPERTO
Manuel Floriani

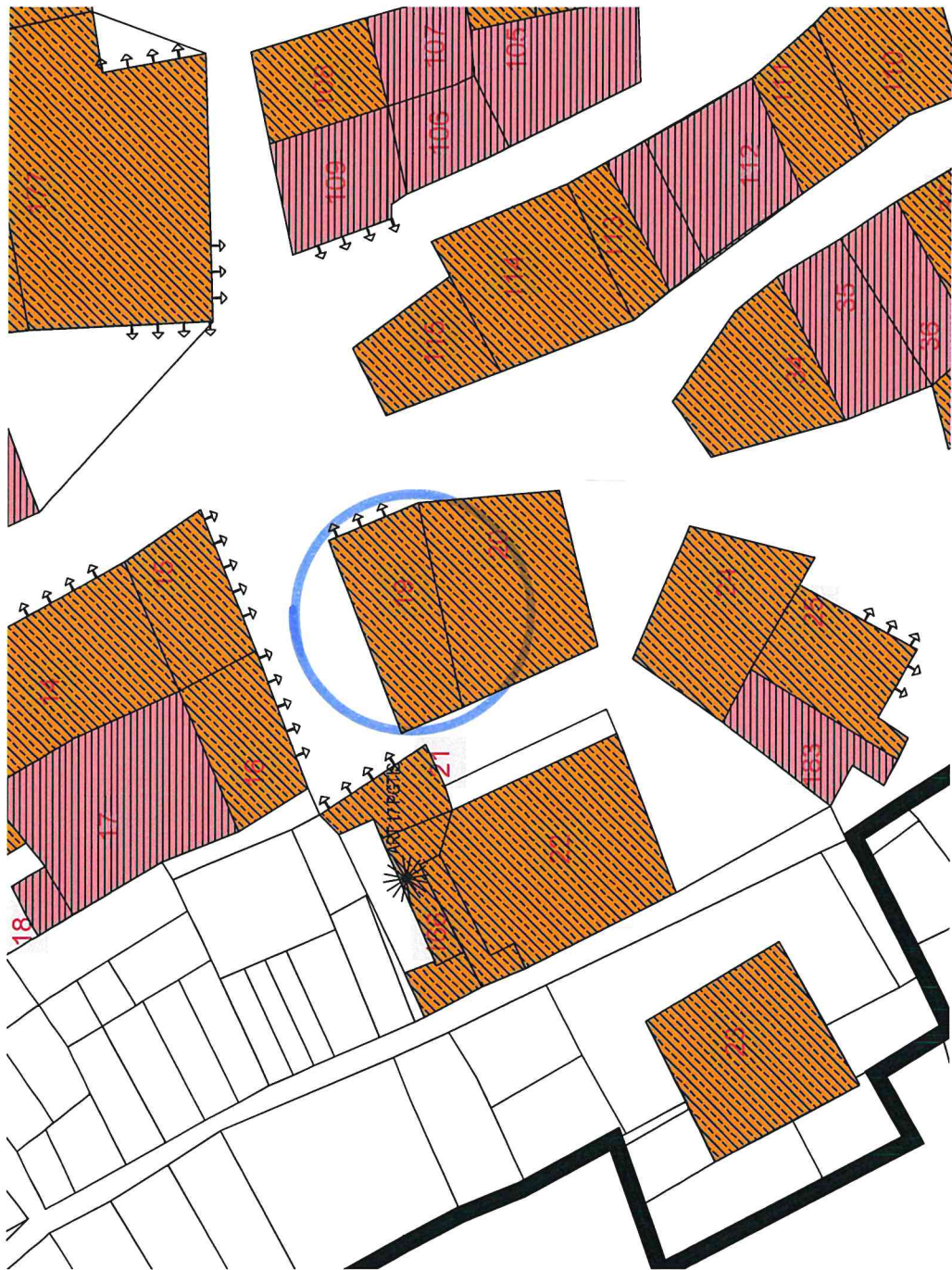




ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1: 1000

ESTRATTO MAPPA C.C. CINTE TESINO I







Z 403 - CONFINE COMUNALE

AREE ANTICO INSEDIAMENTO DI INTERESSE AMBIENTALE E CU



A 101 - PERIMETRO CENTRO STORICO



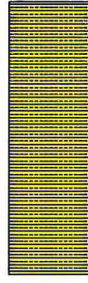
A 203 - R1 - RESTAURO



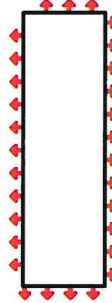
A 204 - R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO



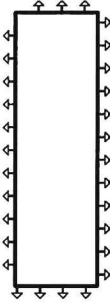
A 205 - R3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



A 207 - R5 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE



A 407 - FRONTE DI PREGIO



A 408 - FRONTE DA RIQUALIFICARE



Ufficio del Catasto di Trento

Visura per immobile

Data: 28-11-2023

Ora: 10:42:03

Visura n.: 0

Pag. 1 di 2

Situazione degli atti informatizzati al 28-11-2023

Dati della richiesta	Comune di CINTE TESINO (codice: C712) - Comune catastale di Cinte Tesino I (codice: 102) - Particella edificiale: 29 - Subalterno: 5 - PM: 1	Ufficio Catasto competente Borgo Valsugana
----------------------	--	---

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)
1	102	29	5	3	1	-	-	C/1	1	43 mq	55 mq	Euro 337,56 ----- Euro 19.494,09	VARIAZIONE n. 13154.001.2023 del 21-11-2023 in atti dal 22-11-2023; AMPLIAMENTO; AMPLIAMENTO
Indirizzo							PIAZZA PLEBISCITO n. 16; Piano: T						
Legenda comuni catastali							102 - CINTE TESINO I						

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.102 / p.ed. 29 / P.M. 1	BUFFA NANCY, BFFNCY87A49B006Z nato/nata a BORGO VALSUGANA (TN) il 09-01-1987	PROPRIETARIO PER 1/3	Intavolazione diritto di proprietà per 1/3 G.N. n. 2583.2021 del 27-11-2021 in atti dal 10-03-2022 (Certificato di eredità d.d. 24/11/2021) mod. con VARIAZIONE n. 13154.1.2023
		BUFFA WERNER, BFFWNR84D09B006P nato/nata a BORGO VALSUGANA (TN) il 09-04-1984	PROPRIETARIO PER 1/3	Intavolazione diritto di proprietà per 1/3 G.N. n. 2583.2021 del 27-11-2021 in atti dal 10-03-2022 (Certificato di eredità d.d. 24/11/2021) mod. con VARIAZIONE n. 13154.1.2023
		FERRERO ANA ESTHER, FFRNTH51P66Z600V nato/nata a VILLA MARIA (EE) il 26-09-1951	PROPRIETARIO PER 1/3	Intavolazione diritto di proprietà per 1/3 G.N. n. 2583.2021 del 27-11-2021 in atti dal 10-03-2022 (Certificato di eredità d.d. 24/11/2021) mod. con VARIAZIONE n. 13154.1.2023

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro.

*) Il sistema informativo che - per la presente fornito - il codice fiscale è stato registrato sulla base dei dati anagrafici e successivamente dalla precedente base dati del Catasto Ediliziario

Data: 28-11-2023
Ora: 10:42:03

Ufficio del Catasto di Trento

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28-11-2023

Visura n.: 0
Pag. 2 di 2

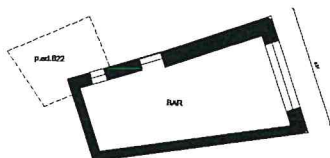
(*) Valore catastale ai fini della L.P. nr. 14 del 30.12.2014 (M.I.S.)

STAMPA ELABORATI GRAFICI
SCALA 0.5 ORIGINALE

Ufficio del catasto di BORGO VALSUGANA Comune amministrativo di C712 - CINTE TESINO
Identificativi dell'Unità Immobiliare:
C.C. 102, P.ed. 29, Sub. 5, P.M. 1

PIANO TERRA

ALTEZZA : 2.96 ml.



Compilato da GEOM. FERRARI ELENA

iscritto all'albo GEOMETRI

della Prov. di TN - TRENTO

N. 1553

Mod. Am (Fabbricati)

Rilevo in conformità allo stato reale

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Trento



Iscrizione albo
N. 1553

Geometra
Elena Ferrari

Orientamento



Scala 1 : 200

Indicare le principali misure esterne

PROVINCIA DI TRENTO
C.C. CINTE TESINO

OGGETTO: Stima p.ed.29 p.m.1 C.C. Cinte Tesino

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Borgo Valsugana : Novembre 2023

