



COMUNE DI MADRUZZO
PROVINCIA DI TRENTO

DECRETO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 74

Oggetto: ALIENAZIONE DI MQ 26 DELLA P.F. 792/1 C.C. CALAVINO (NEOFORMATATA P.F. 792/68 C.C. CALAVINO).

L'anno 2025 addì 23 del mese di Settembre alle ore 17.00, nella sede comunale del Comune di Madruzzo, il Commissario Straordinario Dott. Mariano Bosetti

EMANA

Il decreto in oggetto.

Assiste la Segretaria Comunale Dott.ssa Martina Rizzi

OGGETTO: ALIENAZIONE DI MQ 26 DELLA P.F. 792/1 C.C. CALAVINO (NEOFORMATATA P.F. 792/68 C.C. CALAVINO).

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che:

- Il Comune di Madruzzo risulta proprietario di alcuni immobili ricadenti all'interno dell'abitato di Lagolo assoggettati alla legge 16 giugno 1927 n. 1766, tra cui la p.f. 792/1 C.C. Calavino di superficie pari a complessivi mq. 558.323.
- E' stato rilevato dal Servizio Tecnico comunale che parte di suddetta p.f. 792/1 C.C. Calavino di proprietà comunale, situata in prossimità dell'Ex Albergo alla Spiaggia – struttura ricettiva presente fin dagli anni sessanta sulla sponda orientale del lago di Lagolo - risulta di fatto occupata da parte del locale dispensa, terrazzo e piazzale della struttura alberghiera contraddistinta dalla p.ed. 491 C.C. Calavino di proprietà privata.
- Tale occupazione ha avuto luogo nel corso dei lavori di ampliamento eseguiti dal privato nell'anno 1980, in relazione ai quali è stato richiesto ed ottenuto un condono edilizio in applicazione della legge 28.02.1985, n. 47 e della L.P. 02.09.1985, n. 16.
- Al fine di individuare con precisione l'area occupata dall'edificio alberghiero, con deliberazione della Giunta comunale n. 200, di data 2 novembre 2022, si è incaricato il geom. Roberto Ianes con studio a Vallelaghi, di predisporre un tipo di frazionamento per il riordino della proprietà comunale.
- L'intenzione dell'Amministrazione comunale è, infatti, quella di provvedere alla regolarizzazione delle proprietà, necessariamente propedeutica a qualsiasi intervento di riqualificazione della struttura ricettiva da parte del privato.
- Con tipo di frazionamento n. 2518/2023 a firma del geom. Roberto Ianes, approvato dall'Ufficio del Catasto di Trento in data 28 luglio 2023, si è provveduto, risalendo ai precedenti confini mediante la consultazione di vecchi frazionamenti, alla individuazione dell'area di proprietà comunale occupata in occasione dell'ampliamento della struttura alberghiera ed ora individuata dalla neo-formatata p.f. 792/68 C.C. Calavino di superficie pari a complessivi mq 26.
- Suddetta neo formata p.f. 792/68 C.C. Calavino, come la p.f. 792/1 C.C. Calavino, risultava gravata da vincolo di uso civico ai sensi della legge 16.06.1927, n. 1766.
- Con deliberazione del Consiglio comunale n. 4, di data 5 febbraio 2025, è stata confermata la volontà di procedere alla regolarizzazione dell'utilizzazione in atto (opere accessorie alla struttura turistico alberghiera in area urbanizzata) e disposta l'estinzione del vincolo di uso civico sulla neo formata p.f. 792/68 C.C. Calavino, subordinatamente al rilascio dell'autorizzazione da parte della Provincia Autonoma di Trento.
- Con determinazione del Dirigente del Servizio Libro Fondiario e Catasto della Provincia Autonoma di Trento n. 8980, di data 13 agosto 2025, è stata autorizzata, ai sensi degli artt. 16, comma 3 lettera a) e c) e 21 della L.P. 14 giugno 2005, n. 6, l'estinzione del vincolo di uso civico sulla neo formata p.f. 792/68 C.C. Calavino in P.T. 498 II, ai fini della successiva alienazione mediante asta pubblica.
- Suddetta realtà, classificata al catasto fondiario come "bosco", dal punto di vista urbanistico rientra in zona classificata come "zona per attrezzature turistico ricettive".
- Con deliberazione della Giunta comunale n. 190, di data 24 ottobre 2022, è stato conferito al geom. Moreno Cappellini l'incarico di redazione di una perizia di stima dell'area comunale occupata dalla struttura ricettiva, finalizzata a quantificarne il valore e, previa ulteriore valutazione, procedere alla cessione.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Visto il decreto del Presidente della Regione n. 4 di data 20 marzo 2025, con il quale è stata sospesa, ai sensi dell'art. 247 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma T-AA approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2 e s.m., l'elezione di sindaco e consiglio comunale nel Comune di Madruzzo.

Vista la deliberazione della Giunta provinciale n. 604, di data 29 aprile 2025, con la quale il Sig. Mariano Bosetti è stato individuato per la carica di commissario straordinario presso il Comune di Madruzzo ai sensi dell'art. 193, comma 3, della L.R. n. 2/2018.

Dato atto che il commissario straordinario esercita, ai sensi dell'art. 293 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma T-AA approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2 e s.m., le funzioni di Sindaco, Giunta e consiglio comunale fino all'insediamento della nuova amministrazione.

Considerato che l'Amministrazione comunale non ha alcun interesse economico al mantenimento del bene di cui trattasi nel proprio patrimonio, in quanto intercluso tra due particelle di proprietà privata e privo di qualsiasi utilità, neanche in vista di eventuali futuri utilizzi, per cui si intende confermare la volontà di procedere alla sua alienazione.

Evidenziato l'interesse pubblico all'operazione, che consente di regolarizzare una situazione di fatto esistente in quanto la porzione di mq. 26 della p.f. 792/1 C.C. Calavino – contraddistinta dalla neo formata p.f. 792/68 - di fatto è parte di un immobile di proprietà privata.

Vista la perizia di stima redatta dal geom. Moreno Cappellini, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di pace di Cavalese in data 6 luglio 2023 al n. 169/2023, pervenuta sub Prot. n. 6843 di data 10 luglio 2023.

Preso atto che il valore dell'area di proprietà comunale, oggetto della presente, è determinato in Euro 6.600,00.= a corpo.

Determinato, pertanto, in Euro 6.600,00.= il corrispettivo minimo per la vendita del terreno.

Ritenuto, inoltre, di porre a carico dell'acquirente, oltre alle spese contrattuali ai sensi dell'art. 9 della L.P. n. 23/1990 e s.m. e i., anche il rimborso delle spese tecniche di stima del terreno (pari a Euro 1.921,50.=) e di frazionamento (pari a Euro 3.740,52.=).

Atteso, in particolare, che le spese di registrazione e intavolazione del contratto saranno a totale carico della parte privata come stabilito dall'art. 9 della L.P. n. 23/1990 e s.m. e i.

Ricordato come l'Amministrazione comunale, con nota sub Prot. n. 8047, di data 7 agosto 2025, indirizzata al Servizio Libro Fondiario e Catasto della Provincia Autonoma di Trento, si sia impegnata a destinare l'importo derivante dall'alienazione di suddetta particella in favore del patrimonio collettivo della frazione di Calavino in conformità all'art. 10 della L.P. n. 6/2005.

Dato atto che le opere realizzate sulla porzione di p.f. 792/1 C.C. Calavino, di proprietà comunale, risultano abusive in quanto mai condonate o sanate, per cui sarà onere dell'acquirente richiedere, a propria totale cura e spese, il rilascio di permesso di costruire in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica delle opere medesime.

Evidenziato che nessun onere potrà gravare in capo al Comune di Madruzzo in merito al trasferimento di cui trattasi, per cui la presente deliberazione non comporta impegni di spesa a carico del bilancio comunale.

Preso atto che l'operazione immobiliare di vendita dell'area da parte del Comune è da ritenere esclusa dall'ambito di applicazione dell'IVA, per carenza di presupposto soggettivo in capo all'ente ex art. 4 del D.P.R. n. 633/1972 e s.m., trattandosi di area che non costituisce oggetto o strumento di esercizio di attività commerciale dell'ente, né acquisite e/o oggetto di interventi tesi ad accrescere il valore economico con fini speculativi da parte dell'Ente.

Richiamata la L.P. 19 luglio 1990, n. 23 e s.m. ed in particolare l'art. 35, ai sensi del quale l'alienazione di beni immobili ha luogo mediante asta pubblica sulla base del valore di stima determinato ai sensi dell'art. 33 della medesima legge provinciale.

Ritenuto, pertanto, di attivare la procedura dell'asta pubblica per la vendita di suddetto immobile, pubblicando apposito avviso all'albo del comune, sul sito web per un periodo minimo di 15 giorni e sulla sezione Amministrazione Trasparente/bandi di gara e contratti.

Ritenuto di rinviare a successivo provvedimento della giunta comunale l'accertamento dell'entrata a bilancio, sulla base dell'esito della procedura di vendita, nonché le determinazioni in ordine al rogito, anche

tenendo conto del carico di lavoro del segretario comunale, salva la possibilità di ricorrere al ministero di un notaio, a cura e totali spese della parte privata.

Visto il Codice degli Enti Locali (C.E.L.) approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2.

Accertata la propria competenza ai sensi dell'art. 49 comma 1 lett. e) del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma TAA approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm.

Visti i seguenti pareri espressi sul presente provvedimento:

- effettuata regolarmente l'istruttoria relativa alla presente proposta di delibera, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali (C.E.L.) approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2, il Segretario comunale, per quanto di competenza, ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.
- effettuata regolarmente l'istruttoria relativa alla presente proposta di delibera, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali (C.E.L.) approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2, la Responsabile del Servizio finanziario ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, al fine di pubblicare con sollecitudine l'avviso di vendita e compiere i successivi atti gestionali.

Con i poteri del Consiglio comunale in base alla deliberazione della Giunta provinciale n. 604, di data 29 aprile 2025, di nomina del sottoscritto quale commissario straordinario del Comune di Madruzzo,

DECRETA

- 1) **di approvare**, per i motivi di cui in premessa, il tipo di frazionamento n. n. 2518/2023 a firma del geom. Roberto Ianes, approvato dall'Ufficio del Catasto di Trento in data 28 luglio 2023;
- 2) **di approvare**, altresì, la perizia di stima redatta dal geom. Moreno Cappellini, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di pace di Cavalese in data 6 luglio 2023 al n. 169/2023, assunta al Prot. n. 6843 di data 10 luglio 2023 che attribuisce alla neo formata p.f. 792/68 C.C. Calavino, quale risultante dal tipo di frazionamento di cui al punto 1), il valore a corpo di Euro 6.600,00.=;
- 3) **di autorizzare** per le ragioni meglio esposte in premessa la vendita mediante asta pubblica ai sensi dell'art. 35 della L.P. 19 luglio 1990, n. 23 e s.m. e i. di mq. 26 della p.f. 792/1 C.C. Calavino P.T. 488 II (neo formata p.f. 792/68 C.C. Calavino quale individuata dal tipo di frazionamento di cui al punto 1) per il corrispettivo a base d'asta di Euro 6.600,00.=;
- 4) **di approvare** l'avviso d'asta allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, disponendone la pubblicazione sul sito web istituzionale e all'albo del Comune di Madruzzo per 15 giorni, nonché nella Sezione Amministrazione Trasparente/bandi di gara e contratti del sito istituzionale;
- 5) **di dare atto che** ai sensi dell'art. 9 della L.P. n. 23/1990 e s.m. e i. le spese contrattuali di stipulazione, registrazione ed intavolazione del contratto saranno a carico della parte privata;
- 6) **di stabilire** che sia posto a carico del privato acquirente anche il rimborso al Comune di Madruzzo delle spese tecniche di stima del terreno (pari a Euro 1.921,50.=) e di frazionamento (pari a Euro 3.740,52.=) che dovrà avvenire prima della stipula del contratto;
- 7) **di confermare** che i proventi derivanti dall'alienazione di mq. 26 della p.f. 792/1 C.C. Calavino P.T. 488 II (neo formata p.f. 792/68 C.C. Calavino) saranno destinati in favore del patrimonio collettivo della frazione di Calavino in conformità all'art. 10 della L.P. n. 6/2005;
- 8) **di autorizzare** il Sindaco pro tempore del Comune di Madruzzo a stipulare il contratto di vendita delle realtà di cui al punto 3) della presente deliberazione in rappresentanza del Comune medesimo;
- 9) **di dare atto che** le opere realizzate sulla porzione di p.f. 792/1 C.C. Calavino, di proprietà comunale, risultano abusive in quanto mai condonate o sanate, per cui sarà onere dell'acquirente richiedere, a propria totale cura e spese, il rilascio di permesso di costruire in sanatoria per la regolarizzazione urbanistica delle opere medesime mediante presentazione degli elaborati a tal fine necessari e il pagamento delle eventuali sanzioni se previsto.
- 10) **di dare evidenza** al fatto che nessun onere potrà gravare in capo al Comune di Madruzzo in merito al trasferimento di cui trattasi, per cui la presente deliberazione non comporta impegni di spesa a carico del bilancio comunale;
- 11) **di rinviare** a successivo provvedimento della giunta comunale l'accertamento dell'entrata a bilancio, sulla base dell'esito della procedura di vendita, nonché le determinazioni in ordine al rogito, anche

tenendo conto del carico di lavoro del segretario comunale, salva la possibilità di ricorrere al ministero di un notaio, a cura e totali spese della parte privata;

- 12) **di dare atto** che sul presente provvedimento non sussistono, nei confronti del Funzionario Responsabile né nei confronti del personale che ha preso parte all'istruttoria, cause di astensione riferibili a situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, di cui al Codice di Comportamento dei dipendenti comunali, nella versione vigente;
- 13) **di dichiarare** il presente provvedimento, per i motivi di cui in premessa, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4° del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige (C.E.L.), approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2;
- 14) **di precisare** che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - a) opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 5, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;
 - b) ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del Dlgs. 104 del 2010;
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 74**

Ufficio Proponente: **Ufficio Segreteria**

Oggetto: **ALIENAZIONE DI MQ 26 DELLA P.F. 792/1 C.C. CALAVINO (NEOFORMATATA P.F. 792/68 C.C. CALAVINO).**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Segreteria)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali (C.E.L.) approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2. si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 09/09/2025

Il Responsabile di Settore

Dott.ssa Martina Rizzi

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali (C.E.L.) approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2. si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 09/09/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Daniela Frizzera

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL COMMISSARIO
STRAORDINARIO
DOTT. MARIANO BOSETTI



LA SEGRETARIA COMUNALE
DOTT.SSA MARTINA RIZZI

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli art. 20 e 21 del D. Lgs n.82/2005;
sostituisce i documento cartaceo e la firma autografa.*