



Comune della Città di Arco
PROVINCIA DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 48
del CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE SULLA P.ED 1853/2 C.C. ARCO E CONSEGUENTE ACQUISTO DELLA PREDETTA REALITA' IMMOBILIARE DALLA SOCIETA' FERRARI LEGNAMI SRL CON SEDE IN ARCO E CONTESTUALE VARIAZIONE DI BILANCIO (VARIAZIONE N. 2).

L'anno **duemiladiciassette**, il giorno **sette** del mese di **settembre** alle ore **20:30**, presso la sala consiliare del Casinò Municipale, a seguito di convocazione disposta con avviso ai Consiglieri, si è riunito in seduta Pubblica il

C O N S I G L I O C O M U N A L E

sono presenti i signori:

1	ANDREASI GABRIELE	P	12	RAVAGNI ANDREA	AG
2	BETTA ALESSANDRO	P	13	REMONDINI VILMA	P
3	BRAUS DANIELE	P	14	RICCI TOMASO	P
4	BRESCIANI STEFANO	P	15	RULLO GIOVANNI	P
5	CHIARANI SIMONE	P	16	TAMBURINI FLAVIO	P
6	COLO' LORENZA	AG	17	TAVERNINI MARIALUISA	P
7	COMPERINI SILVANA	P	18	TODESCHI BRUNA	P
8	DEL FABBRO CLAUDIO	P	19	ULIVIERI TOMMASO	P
9	IOPPI DARIO	P	20	VILLI LUCIANO	P
10	MIORI STEFANO	P	21	ZAMPICCOLI ROBERTO	AG
11	OTTOBRE MAURO	P	22	ZANONI MARCO	P

PRESENTI: 19 ASSENTI: 3

Assiste il Vicesegretario generale dott. Stefano Lavarini.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, signor **Flavio Tamburini**, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

OGGETTO: ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE SULLA P.ED 1853/2 C.C. ARCO E CONSEGUENTE ACQUISTO DELLA PREDETTA REALITA' IMMOBILIARE DALLA SOCIETA' FERRARI LEGNAMI SRL CON SEDE IN ARCO E CONTESTUALE VARIAZIONE DI BILANCIO (VARIAZIONE N. 2).

Relazione.

La Giunta comunale, con propria deliberazione n. 63 di data 7 maggio 2013, esecutiva in termini di legge ha disposto di acquistare, per tutte le motivazioni espresse nel provvedimento ed in esecuzione delle delibere del Consiglio Comunale di Arco n. 58 di data 10 luglio 2012 e n. 2 di data 30 gennaio 2013, dalla società Ferrari Legnami S.r.l., con sede in Arco via S. Caterina n. 113, la p.ed. 1853/1 c.c. Arco, da destinare a sede del magazzino/cantiere comunale ed altri servizi di pubblico interesse.

Il contratto approvato con la summenzionata deliberazione giuntale è stato sottoscritto in data 13 maggio 2013 rep. n. 2757 del Segretario comunale, registrato all'agenzia delle Entrate di Riva del Garda in data 15 maggio 2013 al n. 2 serie IV ed intavolato al sub GN 1638/2013.

Il contratto all'art. 10 rubricato "diritto di prelazione" dispone: *"La parte venditrice, accorda fin da subito alla parte acquirente, per il periodo di 10 (dieci) anni a partire dalla sottoscrizione del presente atto, il diritto di prelazione nel caso di vendita della p.ed. 1853/2 c.c. Arco, capannone contiguo, alla p.ed. 1853/1 c.c. Arco oggetto del presente atto. La parte acquirente, accorda fin da subito alla parte venditrice, per il periodo di 10 (dieci) anni a partire dalla sottoscrizione del presente atto, il diritto di prelazione nel caso di vendita della realtà immobiliare oggetto del presente atto p.ed. 1853/1 c.c. Arco. Le parti danno atto che le modalità per l'esercizio del diritto di prelazione saranno le seguenti:*

- *il proprietario dell'immobile oggetto di alienazione deve inviare al prelazionario una comunicazione raccomandata A/R con ricevuta di ritorno indicante l'offerta di vendita e cioè la propria volontà di vendere l'immobile, il corrispettivo di vendita dello stesso espresso in denaro, le condizioni della vendita, nonché l'invito ad esercitare il diritto di prelazione, alle condizioni riportate nella comunicazione, entro 60 giorni dalla ricezione della raccomandata;*

- *nel caso in cui la parte prelazionaria intenda esercitare il diritto di prelazione, la stessa dovrà comunicarlo, per il tramite di raccomandata A/R con ricevuta di ritorno, alla parte venditrice, entro 60 giorni dalla data di ricezione dell'offerta di vendita. Qualora entro il predetto termine il prelazionario non comunichi nulla all'offerente venditore, quest'ultimo sarà libero di procedere alla vendita alle condizioni indicate nell'offerta comunicata per raccomandata; nel caso di esercizio del diritto di prelazione da parte della ditta Ferrari Legnami s.r.l., il corrispettivo della vendita dovrà essere versato al Comune di Arco all'atto della sottoscrizione dell'atto di compravendita; viceversa, nel caso di esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune di Arco,*

- *il corrispettivo della compravendita sarà versato dall'ente pubblico alla ditta Ferrari Legnami S.r.l. ad avvenuta emanazione del decreto tavolare da parte del Giudice Tavolare, ai sensi del quarto comma dell'articolo 36 della Legge Provinciale 19 luglio 1990, n. 23;*

In esecuzione dell'art. 10 del contratto rep. 2757/2013 il legale rappresentante della società Ferrari Legnami S.r.l., il signor Ferrari Mariano, con Raccomandata A/R di data 5 luglio 2017 n. R 15315034616_O, ritirata in data 12 luglio 2017, in atti al protocollo n. 20744 di data 12 luglio 2017, ha comunicato all'amministrazione comunale di aver posto in vendita l'unità immobiliare p.ed. 1853/2 c.c. Arco al prezzo complessivo di euro 1.200.000,00 alle seguenti condizioni:

- euro 100.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e principio di pagamento all'atto del preliminare;
- la restante somma a saldo di euro 1.100.000,00, da versare alla società venditrice all'atto del rogito notarile di compravendita da stipularsi entro e non oltre 30 novembre 2017, presso il notaio che sarà indicato dalla parte acquirente.

Con la medesima missiva, il legale rappresentante della società Ferrari Legnami S.r.l. ha invitato il Sindaco del Comune di Arco, qualora vi fosse interesse, ad esercitare il diritto di prelazione della p.ed. 1853/2 c.c. Arco spettante ai sensi dell'atto di compravendita rep. 2757/2013, nei modi e nei termini, nonché con la modalità previste, evidenziando che decorsi i termini di giorni sessanta dal ricevimento della richiamata Raccomandata A/R, senza l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune di Arco, provvederà oltre alla stipula del preliminare di compravendita di immobile con altro promissario acquirente, anche alla formalizzazione della vendita, senza alcun obbligo nei confronti del Comune di Arco.

Con successiva lettera di data 10 agosto 2017 in atti al protocollo n. 23510 di data 11 agosto 2017, rubricata "immobile p.ed. 1853/2 c.c. Arco – comunicazione integrativa alla vendita", il legale rappresentante della società Ferrari Legnami S.r.l., il signor Ferrari Mariano, facendo seguito alla precedente Raccomandata A/R di data 5 luglio 2017 in atti al protocollo n. 20744 di data 12 luglio 2017, ha comunicato all'amministrazione comunale di aver sottoscritto, con la ditta Bagozzi S.r.l., con sede ad Arco in via della Croseta n. 43, un contratto preliminare di compravendita in data 26 luglio 2017, a rogito del notaio dott. Carlo Piccioni di Trento, allegato in copia alla missiva in corso di registrazione nonché di annotazione tavolare sub GN 2560/2017, relativamente all'acquisto in blocco da parte della ditta Bagozzi S.r.l., della p.ed. 1853/2 c.c. Arco congiuntamente con la confinante p.ed. 1521 c.c. Arco ad un prezzo complessivo a corpo di euro 1.775.000,00, evidenziando che il promissario acquirente ha sottoposto la propria offerta di acquisto esclusivamente per entrambi gli immobili per trasferirvi ed ampliare la propria attività produttiva, pena la risoluzione del contratto preliminare di compravendita.

Il summenzionato preliminare di compravendita di data 26 luglio 2017 reca che il prezzo della compravendita convenuto a corpo e non a misura, fissato in euro 1.775.000,00, è così suddiviso:

- euro 1.200.000,00 per la p.ed. 1853/2 c.c. Arco;
- euro 575.000,00 per la p.ed. 1521 c.c. Arco;

di cui euro 100.000,00 versati alla firma del preliminare, ed euro 1.675.000,00 da versarsi alla firma del rogito notarile da effettuarsi entro e non oltre il 30 novembre 2017 presso il notaio scelto dalla parte acquirente, nonché l'esistenza di un diritto di prelazione a favore del Comune di Arco per la durata di 10 anni decorrenti dal 13 maggio 2013, in caso di vendita della p.ed. 1853/2 c.c. Arco, di cui al contratto di compravendita rep. n. 2757 di data 13 maggio 2013 a rogito del Segretario generale del Comune di Arco, che qualora dovesse essere esercitato dal Comune di Arco, l'atto preliminare sarà da considerarsi a tutti gli effetti risolto.

Inoltre nello stesso si evince che al momento del rogito definitivo del contratto di compravendita, gli immobili oggetto di compravendita e le planimetrie catastali saranno conformi allo stato reale a seguito della pratica di accatastamento e di frazionamento a tale fine necessarie.

La p.ed. 1853/2 c.c. Arco, di proprietà della Ferrari Legnami s.r.l., allibrata nella partita tavolare 3361II c.c. Arco, edificio di mq. 6432, risulta essere gravata dalle seguenti servitù iscritte nel foglio C della partita tavolare:

- G.N. 1638/6 di data 20 maggio 2013 intavolazione diritto di servitù: *tollerare il passaggio interrato di tubazioni dei sottoservizi, ai sensi del documento e della planimetria di data 29 aprile 2013, a carico della p.ed. 1853/2 e della p.ed. 1398 ed a favore della p.ed. 1853/1;*
- G.N. 1638/7 di data 20 maggio 2013 intavolazione diritto di servitù: *Passo e ripasso, sosta e manovra, ai sensi del documento, a carico della p.ed. 1853/2 e della p.ed. 1398 ed a favore della p.ed. 1853/1;*
- nonché dell'annotazione del citato contratto preliminare di compravendita, in corso di intavolazione giusto sub GN 2560/2017 di data 28 luglio 2017;

mentre nel foglio A2 della partita tavolare risultano essere iscritte le seguenti servitù a favore:

- G.N. 1850/6 di data 15 settembre 1988 evidenza diritto di servitù: *tollerare condotta antincendio con tubatura interrata, ai sensi del punto 5 del contratto a favore della p.ed. 1853/2 parte, della p.ed. 1398 parte, della p.ed. 1485 e della p.ed. 1854 ed a carico della p.ed. 1904 parte;*
- G.N. 1850/8 di data 15 settembre 1988 evidenza diritto di servitù: *tollerare la condotta interrata idrico potabile, ai sensi del punto 7 del contratto a favore della p.ed. 1853/2 parte, della p.ed. 1398 parte, della p.ed. 1485 e della p.ed. 1854 ed a carico della p.ed. 1904 parte;*
- G.N. 1850/36 di data 15 settembre 1988 evidenza diritto di servitù: *elettrodotta interrata per linea di alta tensione a favore della p.ed. 1853/2 parte, della p.ed. 1398 parte, della p.ed. 1485 e della p.ed. 1854 ed a carico della p.ed. 1487/1;*
- G.N. 1850/37 di data 15 settembre 1988 evidenza diritto di servitù: *elettrodotta per linea di bassa tensione a favore della p.ed. 1853/2 parte, della p.ed. 1398 parte, della p.ed. 1485 e della p.ed. 1854 ed a carico della p.ed. 1487/1;*
- G.N. 1850/38 di data 15 settembre 1988 evidenza diritto di servitù: *tollerare la condotta antincendio con tubatura interrata, ai sensi del punto 5 del contratto a favore della p.ed. 1853/2 parte, della p.ed. 1398 parte, della p.ed. 1485 e della p.ed. 1854 ed a carico della p.f. 1551/4;*
- G.N. 1850/39 di data 15 settembre 1988 evidenza diritto di servitù: *tollerare la condotta fognaria, ai sensi del punto 6 del contratto a favore della p.ed. 1853/2 parte, della p.ed. 1398 parte della p.ed. 1485 e della p.ed. 1854 ed a carico della p.ed. 1487/1;*
- G.N. 1850/40 di data 15 settembre 1988 evidenza diritto di servitù: *tollerare la condotta interrata idrico potabile, ai sensi del punto 7 del contratto a favore della p.ed. 1853/2 parte, della p.ed. 1398 parte, della p.ed. 1485 e della p.ed. 1854 ed a carico della p.f. 1551/4;*

le suesposte servitù attive e passive sono riportate a titolo ricognitivo, facendo fede la descrizione tavolare delle stesse.

La p.ed. 1853/2 c.c. Arco, edificio di mq. 6.432, identificante parte dell'ex magazzino della società Ferrari Legnami S.r.l., è costituita da un capannone in cls aperto su tre lati della superficie di circa mq. 1.762,97 e una tettoia in ferro di mq. 1.442,43 oltre ad un'area scoperta destinata a piazzale di mq. 3.226,60, il tutto strutturalmente contiguo al magazzino/cantiere comunale catastalmente identificato dalla p.ed. 1853/1 c.c. Arco.

Rispetto all'ipotesi di esercitare il diritto di prelazione e procedere quindi all'acquisto dell'immobile contraddistinto dalla p.ed 1853/2 in c.c. Arco, l'amministrazione comunale ha operato una attenta analisi, vagliando tutti gli aspetti legati all'operazione, anche con un pubblico incontro aperto a tutta la popolazione. Sono state pure valutate le aspettative che altri soggetti e aziende produttive hanno manifestato su quell'area, tenendo sempre presente quanto indicato nelle linee programmatiche di governo del Sindaco la dove si afferma che *"ogni scelta strategica deve mirare allo sviluppo globale della Comunità senza favorire le speculazioni di pochi."*

Dopo tutte le considerazioni del caso, si ritiene che esista un forte interesse pubblico all'esercizio del diritto di prelazione e all'acquisizione della realtà immobiliare, in particolar per le motivazioni che si vanno qui ad esporre.

- Sono tuttora valide le ragioni che hanno indotto a suo tempo l'amministrazione comunale a chiedere il diritto di prelazione sulla p.ed 1853/2 c.c. Arco nel momento in cui si è proceduto all'acquisizione della 1853/1. A suo tempo non fu possibile acquistare anche tale realtà immobiliare, sia perché non vi erano le condizioni economiche per poterlo fare, sia perché allora la ditta Ferrari Legnami srl non era disponibile ad una cessione, considerato che tali spazi servivano alla sua attività. Di fatto però la p.ed 1853/2 c.c. Arco, come si può evincere dallo stato dei luoghi anche semplicemente guardando delle planimetrie, confina per un intero lato (ad est) con la p.ed 1853/1 costituendo, di fatto, un unicum con tale particella edificale e con le altre particelle fondiare ad ovest, anch'esse acquisite dal Comune. Il tutto costituisce un rettangolo territoriale con una superficie complessiva di oltre un ettaro e mezzo.

- Con l'acquisizione fatta nel 2013 l'amministrazione comunale doveva finalmente trovare una collocazione al magazzino e al cantiere comunale su di un'area ed un edificio di proprietà, rispetto all'alternativa di continuare a pagare l'affitto per la locazione a terzi di apposito immobile. Quella era l'esigenza più urgente e indilazionabile, ma già allora era maturata l'idea di concentrare in un unico polo altri servizi e strutture comunali, oltre il magazzino/cantiere e le giardinerie. In tale ottica fu subito chiaro che l'area della ditta Ferrari Legnami srl contraddistinta dalla p.ed 1853/2 c.c. Arco, per le sue caratteristiche e dimensioni, era strategica e ben si prestava a tale ipotesi in quanto andava a completare un compendio immobiliare con le caratteristiche di cui si è detto; proprio per questo si insistette per poter avere sulla stessa il diritto di prelazione.
- Acquisire, esercitando il diritto di prelazione, la p.ed 1853/2 c.c. Arco, consentirebbe quindi di dare all'area una destinazione funzionale di carattere istituzionale. Nel breve medio periodo, ad esempio si potrebbero concentrare, in un unico luogo, strutture, attrezzature e altri beni mobili che attualmente sono collocati in vari edifici comunali sparsi sul territorio (vecchia scuola elementare e casa sociale di Vigne, ex Oratorio, ex centro giovani, scantinati delle varie scuole, ex sede dei vigili urbani, ecc.) liberando fra l'altro spazi e superfici in questi stabili che potrebbero, in alcuni casi essere destinati ad altre funzioni, in altri, poter essere alienati.
- Va rilevato che l'attuale edificio del magazzino/cantiere comunale, che insiste sulla p.ed. 1853/1, non solo ad est, ma anche sul lato sud non ha alcuna pertinenzialità esterna, confinando su entrambi i lati con la p.ed., 1853/2 c.c. Arco oggetto della prelazione. Poter acquisire tale realtà immobiliare, permetterebbe di disporre di un piazzale di circa 650 mq. finitimo all'edificio del magazzino/cantiere comunale sul lato sud. Ciò consentirebbe di avere spazi di manovra che attualmente non ci sono oltre alla possibilità di accedere allo stabile, se necessario, da sud, con una innegabile valorizzazione dell'attuale edificio comunale. Allo stesso modo va osservato che nell'ambito del capannone/tettoia presente sulla p.ed 1853/2 c.c. Arco, oggetto di prelazione, vi è una prima campata della larghezza media di circa 10 metri per una superficie di circa 550 mq, adiacente anch'essa all'edificio del magazzino/cantiere comunale sul lato est e con lo stesso già strutturalmente integrata. A suo tempo non fu possibile acquistare tale parte di capannone/tettoia in quanto facente parte di una diversa particella edificale e non offerta dalla ditta Ferrari Legname srl in sede di gara. Acquisirla oggi, nell'ambito della p.ed oggetto di prelazione, vorrebbe dire valorizzare ulteriormente l'attuale stabile adibito a magazzino/cantiere comunale considerato che con un intervento limitato e non molto oneroso, la parte di cui si è detto, può essere funzionalmente collegata a tale edificio.

- Va poi considerato che oltre alle ragioni sopra indicate, le quali sono strettamente funzionali alle attuali necessità del Comune di Arco, l'area oggetto di acquisto tramite prelazione, per la sua collocazione baricentrica nel contesto del territorio dell'Alto Garda, su un asse viario importante di collegamento come via S.Caterina e di fatto confinante con il Comune di Riva del Garda, riveste una potenzialità unica per poter diventare in futuro un polo dei servizi a carattere sovracomunale, sia che si tratti di una possibile gestione associata con Riva del Garda di servizi e funzioni riconducibili al cantiere comunale o alle giardinerie, sia che vi possa trovare collocazione qualche realtà, sempre legata a servizi o funzioni di carattere pubblico che già ora, o a breve, sono gestiti a livello di sovracomunalità. Si pensi in tal senso a Gestel srl, (attualmente in uno stabile in affitto) alla Polizia locale intercomunale, ad AGI, oltre che a possibili utilizzi futuri che vedano coinvolta la stessa Comunità di Valle come, ad esempio, la gestione della raccolta e smaltimento dei rifiuti. Allo stesso modo, ormai da tempo si parla sempre più insistentemente della prospettiva futura di un Comune unico tra Arco e Riva del Garda, coinvolgendo magari anche qualche altro Comune dell'Alto Garda. L'amministrazione comunale di Arco e il Sindaco si sono espressi pubblicamente più volte favorevolmente su tale prospettiva. E chiaro che non sarà in questa consigliatura che si potrà concretizzare tale prospettiva; è però un elemento da considerare attentamente rispetto alle scelte che le singole amministrazioni comunali vanno ad operare oggi giorno. In tale prospettiva risulta quanto mai lungimirante acquisire l'immobile oggetto di prelazione, poiché nel caso di un Comune unico, fosse anche solo con Riva del Garda, l'intero compendio immobiliare, per la sua collocazione strategica, costituirebbe in modo inequivocabile l'elemento territoriale più importante per i servizi e le funzioni del nuovo Comune.

- Nel frattempo, in attesa che maturino le scelte che possano andare in questa direzione, già da subito l'area si presterebbe, proprio per la sua collocazione, ad essere utilizzata per il deposito e il ricovero di attrezzature, macchinari e automezzi anche di altri enti o aziende pubbliche del territorio dell'Alto Garda, compresa la Comunità di valle. La stessa polizia locale intercomunale, la cui sede non è molto distante, potrebbe utilizzare i nuovi spazi per poter collocare parte dei propri automezzi o motomezzi per i quali non vi sono magari i sufficienti spazi nella sede di via S.Nazzaro.

- Proprio per la particolare collocazione territoriale dell'area, non va poi sottovalutato l'aspetto urbanistico. La Comunità di Valle, ente preposto ad approvare il futuro Piano Territoriale di Comunità (PTC), appositamente interpellata sull'argomento, ha trasmesso in data 5 settembre u.s. una nota a firma del Presidente ove si fa riferimento al Documento preliminare al PTC nel quale, fra l'altro, è stata presa in considerazione l'area della Ferrari Legnami srl collocata sull'asse viario Arco-Riva del Garda, dove sono presenti manufatti edificati negli ultimi decenni che evidenziano una bassa qualità architettonica, risultano anomali per dimensione e forma rispetto all'intorno, ma soprattutto sono indifferenti ai caratteri ambientali e paesaggistici del contesto. La presenza di queste aree viene valutata come un problema territoriale di rilevanza sovracomunale e la loro riqualificazione rappresenta un tema prioritario. Nell'ambito della redazione del Piano stralcio delle Aree Produttive del settore secondario, alla cui redazione sta attualmente lavorando la Comunità nel più ampio disegno del PTC, è emersa una rilevante disponibilità di aree edificabili su tutto il territorio della Comunità, all'interno di ambiti individuati come produttivi dai PRG (ZAI di Pietramurata nel Comune di Dro, Mala nel Comune di Nago Torbole e Tiarno di Sotto nel Comune di Ledro) oltre che una ampia disponibilità di volumi produttivi in vendita e/o in affitto all'interno delle numerose aree produttive esistenti. Per tali ragioni, nella nota inviata, si auspica che il compendio della Ferrari Legnami srl, dove attualmente insiste il magazzino/cantiere comunale, nonché la p.ed. 1853/2 c.c. Arco offerta in prelazione al Comune, proprio per la sua particolare collocazione territoriale, venga riqualificato, adattato ad ospitare funzioni pubbliche flessibili e miste in un quadro più ampio di riprogettazione del settore centrale dell'asse Arco-Riva del Garda.

- La stessa Conferenza dei Sindaci della Comunità Alto Garda e Ledro, nella riunione dello scorso 4 settembre, ha discusso in merito all'intenzione del Comune di Arco di procedere all'acquisizione della p.ed. 1853/2 c.c. Arco. Dal confronto è emersa un assenso di massima all'operazione ritenuta strategica in un ottica di sovracomunalità e di accentramento di servizi e funzioni di carattere pubblico. E' stato anche proposto di addivenire a breve alla sottoscrizione di un accordo di programma fra le varie amministrazioni sull'argomento.

- I tempi per poter esercitare o meno il diritto di prelazione e acquistare l'immobile sono ristretti e, come detto, una volta rinunciato a tale opzione, la scelta non sarà più reversibile o lo sarà a condizioni e costi ben più onerosi e azioni ben più impegnative per l'ente pubblico. Ad oggi sostanzialmente l'immobile oggetto di acquisizione è un'area che viene dismessa dalla Ferrari Legnami srl in quanto tale azienda ha trasferito gran parte delle proprie attività e produzioni in altro Comune. E' del tutto evidente che se su quell'area oggi dovesse insediarsi un'altra attività produttiva che operi degli investimenti magari consistenti, in un domani risulterebbe complicato operare scelte urbanistiche diverse, così come sarebbe maggiormente difficoltosa, oltre che più costosa, una acquisizione dell'immobile, anche utilizzando strumenti di cui può servirsi l'ente pubblico, quali l'esproprio.

Come sopra evidenziato, la ditta Ferrari legnami srl nella nota inviata in data 10 agosto 2017 ha comunicato di aver sottoscritto un contratto preliminare di compravendita, relativamente all'acquisto in blocco da parte della ditta Bagozzi S.r.l., della p.ed. 1853/2 c.c. Arco congiuntamente con la confinante p.ed. 1521 c.c. Arco. Di fronte alla volontà della ditta Ferrari Legnami srl di alienare anche la p.ed 1521 in cc Arco, l'amministrazione comunale, pur non vantando sulla stessa alcun diritto di prelazione, ha valutato l'eventuale interesse ad una acquisizione anche di tale immobile; immobile che risulta confinante con la p.ed 1853/2 cc Arco oggetto di prelazione e accessibile dalla stessa, caratterizzato da una superficie di oltre 4 mila mq di cui più della metà coperti da un edificio a destinazione commerciale.

Parte delle motivazioni sopra indicate a supporto della prelazione e al conseguente acquisto della p.ed'1853/2 c.c. Arco valgono anche per quanto concerne l'eventuale acquisto della p.ed 1521 c.c. Arco. Si tratterebbe infatti di ampliare ulteriormente il compendio di proprietà pubblica con una area sulla quale insiste già un edificio che, appositamente adattato, potrebbe ospitare servizi e attività a carattere sovracomunale, in primis, ad esempio, gli uffici di Gestel srl o la stessa polizia locale intercomunale qualora si pensasse di trasferirla dalla attuale sede. Se poi l'ipotesi è quella di cui sie detto e cioè il guardare ad un futuro Comune unico tra Arco e Riva del Garda, ancor più strategico sarebbe l'acquisto anche di tale immobile. Rispetto a tale scenario si ritiene quindi opportuno vagliare con la ditta Ferrari Legnami srl la disponibilità e le relative condizioni per poter giungere ad una acquisizione della p.ed. 1521, fermo restando che sarà sempre poi compito del Consiglio comunale decidere in merito.

La L.P. 19 luglio 1990 n. 23 disciplina, fra l'altro, le modalità per l'acquisizione di beni immobili da parte dei Comuni. Nel caso in oggetto, ai sensi di quanto previsto dagli articoli 2 bis, 21 e 36 di tale norma, risulta possibile procedere alla conclusione del contratto di acquisto riferito alla p.ed 1853/2 c.c. Arco direttamente con la parte venditrice, la ditta Ferrari Legnami srl, sussistendone i presupposti e le motivazioni. In particolare si ribadisce che sull'immobile oggetto di acquisto insiste un diritto di prelazione a favore del Comune di Arco. Diritto di prelazione concordato con la ditta Ferrari Legnami srl nel 2013 nel momento della acquisizione dell'immobile destinato a magazzino/cantiere; acquisto avvenuto a seguito di apposito confronto concorrenziale. Inoltre, come ripetutamente sottolineato, l'immobile oggetto di prelazione, per le sue caratteristiche e la sua collocazione, costituisce integrazione e completamento del compendio già di proprietà del Comune, funzionalmente e strategicamente importante per l'espletamento delle attività del Comune e il perseguimento delle sue finalità istituzionali.

Va inoltre evidenziato che il comma 8 bis dell'art. 4 bis della L.P. 27/12/2010 n. 27/2010, introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera j), L.P. 29 dicembre 2016, n. 20, stabilisce che le misura di cui al citato art. 4 bis, concernenti, fra l'altro, le limitazioni riguardo all'acquisto di immobili da parte della Provincia, si applicano alle Comunità, ai Comuni e alle loro forme associative solamente se sono previste e disciplinate dal protocollo per la finanza locale.

Il protocollo d'intesa in materia di finanza locale per l'anno 2017, di data 11 novembre 2016, non indica alcuna limitazione o vincolo riguardo all'acquisto di immobili da parte dei Comuni. Anzi al contrario, al punto 1.6.2 rubricato "limiti all'acquisto di immobili, vetture e arredi" reca: *"vengono eliminati sia il divieto di acquisto di immobili a titolo oneroso previsto dall'articolo 4 bis comma 3, della legge finanziaria provinciale n. 27 del 27 dicembre 2010, sia i limiti alla spesa per acquisto di autovetture e arredi previsti dall'articolo 4 bis comma 5.*

Il prezzo di vendita delle pp.edd. 1853/2 c.c. Arco, riportato all'articolo 2 del richiamato contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 26 luglio 2017 tra le società Ferrari Legnami S.r.l. e Bagozzi s.r.l., convenuto a corpo e non a misura, fissato in euro 1.200.000 (oltre ad oneri fiscali di legge e altri oneri accessori), è stato ritenuto congruo con perizia di stima, redatta in data 6 settembre 2017 dal gruppo di tecnici comprendenti la dirigente dell'area tecnica comunale arch. Bianca Maria Simoncelli, la geometra Francesca Corradini e l'arch. Marzari Nadia, stima secondo la quale il valore della realtà immobiliare complessivamente ammonta ad euro 1.554.951,46.-.

Rispetto alle risorse necessarie per l'operazione va detto che sicuramente la somma richiesta non è di poco conto e anche su questo è stata fatta una valutazione attenta compreso il dover rinunciare ad altre opere e investimenti in conto Capitale. Va però sottolineato che in virtù dell'accordo tra Provincia e Stato in materia di spazi finanziari, il Comune di Arco ha potuto beneficiare, al pari degli altri Comuni trentini, della possibilità di utilizzare parte del consistente avanzo di amministrazione disponibile e bloccato dai vincoli di bilancio imposti a livello statale. Ciò ha consentito di liberare risorse da poter essere indirizzate verso altre spese. Se tale possibilità, come probabile, vi sarà anche nel 2018, si può affermare che l'investimento qui proposto, risulta sostanzialmente compatibile con le risorse complessive di bilancio senza creare squilibri o precludere le altre opere e spese di investimento che questa amministrazione comunale ha in programma da qui al 2020.

Quindi, forti delle motivazioni di cui di è detto e di una visione politica che va oltre l'immediato, che guarda al futuro dell'amministrare la cosa pubblica in un ottica di sovracomunalità e di gestione razionale ed efficiente dei servizi, si ritiene opportuno dar corso, all'esercizio del diritto di prelazione sulla p.ed. 1853/2 c.c. Arco e conseguentemente disporre l'acquisto della stessa, in conformità alla proposta sopra richiamata della società Ferrari Legnami S.r.l., al prezzo di euro 1.200.000,00 oltre ad oneri fiscali e accessori di legge. Il corrispettivo sarà versato alla società, ad avvenuta emanazione del decreto tavolare da parte del Giudice Tavolare, ai sensi del quarto comma dell'articolo 36 della Legge Provinciale 19 luglio 1990, n. 23, così come indicato anche all'articolo 10 del contratto di compravendita e costituzione servitù di data 13 maggio 2013 rep. n. 2757 del Segretario generale del Comune di Arco.

Per il momento si ritiene di non approvare uno schema del contratto di compravendita dell'immobile oggetto di acquisto mediante l'esercizio del diritto di prelazione. Ciò può essere demandato alla Giunta comunale, che lo definirà nei suoi contenuti e lo approverà nei suoi dettagli anche a seguito dei contatti e di accordi più specifici con la parte venditrice, compresa l'eventuale definizione più puntuale delle metrature da acquisire della p.ed. 1853/2 c.c. Arco o l'istituzione di eventuali servitù, ecc.

Al fine di poter disporre delle risorse necessarie per l'acquisto dell'immobile in oggetto occorre procedere con una specifica variazione di bilancio.

Nella parte spesa occorre stanziare fra le spese in conto capitale del Titolo 2 l'importo necessario per l'acquisto dell'immobile quantificato nella somma di €. 1.464.000 comprensiva anche degli oneri fiscali e accessori di legge, prudenzialmente nella misura massima, fermo restando che l'importo complessivo della spesa che si andrà a sostenere realmente potrà poi essere inferiore a tale somma.

Per le entrate straordinarie vengono previste le seguenti risorse:

- maggiori introiti da sanzioni urbanistiche per €. 438.000;
- avanzo di amministrazione libero ancora disponibile per essere applicato al bilancio €. 320.000;
- maggiore entrata da trasferimenti provinciali sul Fondo Investimenti in materia di finanza locale per €. 706.000

Complessivamente, entrate e spese straordinarie pareggiano nell'importo complessivo di €. 1.464.000.

Con la presente variazioni non si altera il pareggio finanziario del bilancio e vengono rispettati tutti gli equilibri stabiliti in bilancio per la copertura delle spese correnti e il finanziamento degli investimenti.

Le variazioni di bilancio proposte, sono dettagliate, per quanto attiene gli importi della competenza, nell'allegato prospetto (Allegato B) quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, prospetto nel quale sono pure riportate a fini informativi anche le variazioni di cassa la cui approvazione è rimessa al successivo provvedimento di variazione del PEG da parte della Giunta comunale. In calce a tale allegato viene riportato il prospetto degli equilibri di bilancio redatti secondo lo schema di cui al d.lvo 118/2011 e ss.mm

L'Allegato C) riporta le variazioni da trasmettere al Tesoriere comunale secondo il prospetto Allegato 8/1 al D.lvo 118/2011 - riferito ai dati della presente variazione di interesse del Tesoriere.

In conseguenza delle variazioni apportate si intende parimenti variato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2017-2019, nei valori contabili riportati in calce alle Missioni ed ai Programmi rispettivamente nella Sezione Strategica e nella Sezione Operativa, integrando il Programma 5 – Missione 1 delle *“Misure operative dei Programmi per Missione”* della Sezione Operativa con la seguente dicitura *“acquisto dalla ditta Ferrari Legnami srl, mediante l'esercizio del diritto di prelazione, della p.ed. 1853/2 cc. Arco per il corrispettivo di €. 1.200.000 oltre a oneri fiscali e accessori in misura di legge”*

Nell'Allegato D) è riportato il prospetto di verifica del rispetto dei vincoli di finanza pubblica di cui all'art. 1 comma 710 e seg della legge di stabilità 2016, per gli anni 2017-2019.

E' opportuno che la presente deliberazione venga dichiarata immediatamente esecutiva, al fine di poter comunicare alla società Ferrai Legnami S.r.l. l'esercizio del diritto di prelazione contrattuale sulla p.ed. 1853/2 c.c. Arco, nonché l'acquisto della stessa nei termini previsti per l'esercizio del diritto di prelazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

udita la relazione dell'assessore Ricci Tomaso i cui contenuti costituiscono premessa e motivazione all'adozione del provvedimento;

vista la Raccomandata A/R a firma del legale rappresentante della società Ferrari Legnami S.r.l. in atti al protocollo n. 20744 di data 12 luglio 2017 nonché la successiva lettera in atti al protocollo n. 23510 di data 11 agosto 2017 e rispettiva proposta di acquisto giusto preliminare di compravendita allegato;

vista la Legge Provinciale 19 luglio 1990, n. 23 “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento;

vista la Legge Provinciale 27 dicembre 2010 n. 27 e ss.mm. e in particolare l’art. 4 bis comma 8 bis;

vista la perizia di stima, redatta in data 6 settembre 2017 dal gruppo di tecnici composto dalla dirigente dell’area tecnica comunale arch. Bianca Maria Simoncelli, dalla geometra Francesca Corradini e arch. Marzari Nadia come da provvedimento dd. 4 settembre u.s. del dirigente dell’Area Amministrativa Finanziaria ;

vista la comunicazione della Comunità di Valle Alto Garda e Ledro trasmessa in data 5 settembre u.s.;

vista la legge provinciale 9 dicembre 2015, n. 18;

vista la legge 28/12/2015 n. 208 (legge di stabilità per l’anno 2016) e in particolare i commi 710-711 e 712 dell’art. 1;

visto il D.Lgs. n. 118/2011 in materia di armonizzazione dei sistemi contabili, modificato ed integrato dal D.Lgs. 126/2014;

visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e in particolare gli art. 175 e 193;

vista la deliberazione n. 12 di data 8 marzo 2017, immediatamente esecutiva, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il bilancio di previsione per l’anno 2017, riferito al triennio 2017-2019;

vista la deliberazione n. 24 di data 14 marzo 2017, immediatamente esecutiva, con la quale la Giunta comunale ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2017 per le annualità 2017-2019”;

vista la deliberazione di data 14 giugno 2017, del Consiglio comunale n. 34 con la quale è stato approvato il rendiconto dell’esercizio 2016;

visto il “Regolamento di contabilità” approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 12 febbraio 2001, e ss.mm.ii.;

visto il parere favorevole alle presente deliberazione, per quanto attiene la variazione di bilancio, del Collegio dei Revisori dei Conti espresso in data 5 settembre u.s.;

visto lo Statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 69 di data 12 novembre 2007 ed entrato in vigore il 27 dicembre 2007 e ss.mm.;

visto il Testo unico delle Leggi regionali sull’ordinamento dei Comuni della Regione Trentino Alto – Adige approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L e in particolare l’art. 26 comma 3 lettera l);

visto il Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L, modificato dal D.P.Reg. 3 aprile 2013, n. 25, coordinato con le disposizioni introdotte dalla legge regionale 2 maggio 2013, n. 3, dalla legge regionale 9 dicembre 2014, n. 11, dalla legge regionale 24 aprile 2015, n. 5, dalla legge regionale 15 dicembre 2015, n. 27 e dalla legge regionale 15 dicembre 2015, n. 31;

visto il decreto n. 53 di data 30 dicembre 2016 con il quale il Sindaco ha attribuito gli incarichi dirigenziali per il 2017;

visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente dell'Area Amministrativa Finanziaria, ai sensi dell'articolo 81 del Testo Unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L e s.m., allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale ed identificato con la lettera A) sub. 1;

visto il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile attestante la copertura finanziaria espresso dal Dirigente dell'Area Amministrativa - Finanziaria, ai sensi dell'articolo 81 del Testo Unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino – Alto Adige e s.m., allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale ed identificato con la lettera A) sub. 2;

dato atto che nel corso della discussione del punto analiticamente riportata nel verbale di seduta la Consigliere Remondini Vilma ha presentato specifico ordine del giorno sottoscritto da altri Consiglieri, che viene letto in aula;

dato atto che il Presidente del Consiglio ai sensi dell'articolo 26 del Regolamento consiliare pone in votazione l'ordine del giorno presentato con il seguente risultato: voti favorevoli n 13 e contrari n. 6 (Consiglieri Braus, Comperini, Del Fabbro, Ottobre, Rullo e Todeschi) su n. 19 per cui l'ordine del giorno viene approvato;

con voti favorevoli n 13 e contrari n. 6 (Consiglieri Braus, Comperini, Del Fabbro, Ottobre, Rullo e Todeschi) su n. 19 Consiglieri presenti e votanti espressi in forma palese per alzata di mano;

DELIBERA

1. di disporre, per quanto meglio esplicitato in premessa, l'esercizio del diritto di prelazione sulla p.ed. 1853/2 c.c. Arco, previsto all'articolo 10 del contratto di compravendita e costituzione servitù di data 13 maggio 2013, sottoscritto con la società Ferrari Legnami S.r.l., registrato all'Agenzia delle Entrate di Riva del Garda in data 15 maggio 2013 al n. 2 ed intavolato al sub GN 1638/2013, comunicando lo stesso alla società Ferrari Legnami S.r.l., con sede ad Arco in via S. Caterina n. 113, nei modi e termini previsti;

2. di acquistare, in virtù dell'attuazione dell'esercizio del diritto di prelazione sulla p.ed. 1853/2 c.c. Arco, dalla società Ferrari Legnami S.r.l. la summenzionata realtà, in conformità alla proposta di acquisto al valore convenuto a corpo e non a misura fissato in euro 1.200.000, valore ritenuto congruo con perizia di stima redatta in data 6 settembre 2017 dal gruppo di tecnici composto dalla dirigente dell'area tecnica comunale arch. Bianca Maria Simoncelli, dalla geometra Francesca Corradini e arch. Marzari Nadia, oltre agli oneri fiscali e accessori di legge, per una spesa massima complessiva pari ad €. 1.464.000;

3. di dare atto che l'operazione immobiliare di cui sopra, sarà formalizzata a seguito di successivo provvedimento assunto dalla Giunta comunale con il quale si andrà ad approvare apposito schema di contratto di compravendita della realtà oggetto di acquisto, schema di contratto che sarà definito anche a seguito dei contatti e degli accordi più specifici con la parte venditrice, compresa l'eventuale fissazione più puntuale delle metrature da acquisire della p.ed. 1853/2 c.c. Arco o l'istituzione di eventuali servitù, ecc.;

4. di precisare che il Comune di Arco provvederà ad effettuare il pagamento del corrispettivo dovuto alla società Ferrari Legnami S.r.l., per l'acquisto delle pp.edd. 1853/2 c.c. Arco, ad avvenuta notifica del decreto tavolare, in ottemperanza a quanto stabilito dall'articolo 36 comma 4 della L.P. 19 luglio 1990, n. 23 "disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";

5. di autorizzare, per quanto esposto in premessa, il Sindaco a verificare con la ditta Ferrari Legnami srl la disponibilità a cedere al Comune anche la la p.ed. 1521 c.c. Arco e nel caso definire con la stessa ditta le condizioni economiche di cessione, fermo restando che poi spetterà a questo Consiglio comunale la decisione in merito all'eventuale acquisizione anche di tale realtà immobiliare;

6. di approvare, per i motivi esposti in premessa, la variazione (variazione n. 2) al bilancio di previsione 2017-2019, quale risulta dall'allegato prospetto Allegato B), quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

7. di trasmettere al Tesoriere comunale l'allegato prospetto - Allegato 8/1 al D.lvo 118/2011 - riferito ai dati della presente variazione di interesse del Tesoriere (Allegato C);

8. di dare atto che la presente variazione modifica ed adegua il DUP 2017-2019 nei valori contabili riportati in calce alle Missioni ed ai Programmi rispettivamente nella Sezione Strategica e nella Sezione Operativa, integrando il Programma 5 – Missione 1 delle *"Misure operative dei Programmi per Missione"* della Sezione Operativa con la seguente dicitura *"acquisto dalla ditta Ferrari Legnami srl, mediante l'esercizio del diritto di prelazione, della p.ed. 1853/2 cc. Arco per il corrispettivo di €. 1.200.000 oltre a oneri fiscali e accessoria in misura di legge"*;

9. di dare atto che, vengono assicurati gli equilibri di bilancio, come dimostrato dai seguenti prospetti che costituiscono parte integrante del presente provvedimento:

- Prospetto degli equilibri di bilancio redatti secondo lo schema di cui al d.lvo 118/2011 e ss.mm, riportato in calce all'Allegato B) di cui al precedente punto 2;
- Allegato D) prospetto verifica rispetto dei vincoli di finanza pubblica per gli anni 2017-2019;

10. di dare atto che la spesa massima di €. 1.464.000 trova imputazione al Titolo 2 della spesa al macroaggregato 2 del Programma 5 Missione 1 (codice 01.05.2.02) del bilancio di previsione in corso, che presenta la necessaria disponibilità;

11. di precisare che nel corso della seduta è stato approvato un ordine del giorno presentato dalla Consigliere Remondini Vilma e sottoscritto da altri Consiglieri, qui allegato sotto la lettera E);

12. di evidenziare che avverso la presente deliberazione è ammessa
- a) opposizione alla Giunta Municipale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ex art. 79 del D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L;
 - b) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199 oppure, in alternativa, ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

Con voti favorevoli n 13 e contrari n. 6 (Consiglieri Braus, Comperini, Del Fabbro, Ottobre, Rullo e Todeschi) su n. 19 Consiglieri presenti e votanti espressi in forma palese per alzata di mano, **IL CONSIGLIO COMUNALE DICHIARA** la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 79, comma 4 del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Flavio Tamburini

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
dott. Stefano Lavarini

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia del presente verbale è in pubblicazione all'Albo comunale per **dieci** giorni consecutivi dal **08/09/2017** al **18/09/2017**.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
dott. Stefano Lavarini

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **07/09/2017**

dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 79, comma 4, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
dott. Stefano Lavarini

Pratica istruita e presentata dal Servizio
Dirigente dell'Area Amministrativa – Finanziaria – dott. Paolo Franzinelli.

Il Fascicolo viene trasmesso, ad avvenuta esecutività della presente deliberazione, al competente servizio sopraindicato per la sua esecuzione e p.c.:
Ufficio Contabilità