



Opera
Universitaria
di Trento

REG.DEL. N. 6

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

OGGETTO: STUDENTATO S. MARGHERITA: COSTITUZIONE DI SERVITU' A FAVORE DI TERZI E CONNESSO AFFIDAMENTO INCARICO A NOTAIO

Il giorno 26 gennaio 2017 ad ore 08.15 nella sala della Presidenza dell'Opera Universitaria in seguito a convocazione disposta con avviso ai Componenti, si è riunito

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Sotto la presidenza del

PRESIDENTE ALBERTO MOLINARI

Presenti:

COMPONENTI
CHIARA BELLINI
LUCA BOCCHIO RAMAZIO
LUCA DE BENEDITTIS
ILARIA GOIO
FLORITA SARDELLA
CARLA STRUMENDO

REVISORE DEI CONTI PHILIPPE VIDALOT

Assenti:

COMPONENTE
MARIA LAURA FRIGOTTO
FRANCESCA SARTORI

Segretario verbalizzante: **IL DIRETTORE PAOLO FONTANA**

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta



Premesso che:

la Legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9, recante: “Norme in materia di diritto allo studio nell’ambito dell’Istruzione superiore” ed istitutiva dell’Opera Universitaria quale ente pubblico provinciale, attribuisce, tra l’altro, alla stessa competenza per il servizio abitativo e di ristorazione reso agli studenti iscritti all’Università degli Studi di Trento.

Opera possiede in concessione fino al 31 dicembre 2030 l’immobile di via S. Margherita n. 14/16 e le relative pertinenze, contraddistinto catastalmente dalla p.ed. 298 C.C. Trento, in forza di un contratto sottoscritto con la Provincia autonoma di Trento in data 14 giugno 2010, successivamente integrato con atto aggiuntivo di data 26 marzo 2012.

L’immobile è stato oggetto di apposita progettazione (preliminare – definitiva – esecutiva) con l’obiettivo di demolire il preesistente edificio e di ricavarne una mensa su due piani con funzione di punto di cottura per gli altri ristoranti universitari in città (oltre all’ultimo piano da destinare a uffici dell’Ente/sale di lettura per studenti).

Il progetto definitivo ha ottenuto la conformità urbanistica in data 21 novembre 2012 (con validità 5 anni).

Essendo l’area oggetto dell’intervento soggetta a tutela da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Archeologici della Provincia autonoma di Trento, si è ritenuto opportuno introdurre una fase di scavo archeologico stratigrafico, finalizzata ad indagare le aree progettualmente interessate da scavi potenzialmente interferenti con gli strati dove avrebbero potuto essere rinvenuti manufatti di interesse archeologico.

I lavori di demolizione dell’immobile si sono conclusi il giorno 21 agosto 2013 ed i lavori di scavo archeologico sono terminati il giorno 7 marzo 2014, all’esito dei quali è stata avviata una seconda campagna di scavi, condotta dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed Archeologici della Provincia autonoma di Trento, al fine di effettuare ulteriori approfondimenti nell’area, che si è conclusa il giorno 21 ottobre 2014.

In data 14 luglio 2014 il Comitato tecnico – amministrativo della Provincia autonoma di Trento ha espresso parere favorevole sui criteri di valutazione delle offerte per la gara di realizzazione della nuova mensa e con deliberazione n. 22 di data 29 luglio 2014 il Consiglio di Amministrazione di Opera ha approvato il progetto esecutivo relativo alla realizzazione della nuova mensa sita in via S. Margherita n. 14/16 – p. ed. 298 C.C. Trento nonché i parametri e criteri di valutazione delle offerte e gli atti di gara.



Opera
Universitaria
di Trento

In data 5 agosto 2014 sono stati depositati gli atti di gara presso l'Agenda Provinciale degli Appalti e Contratti (APAC) della PAT che ha assunto le funzioni di stazione appaltante relativamente alla procedura ad evidenza pubblica. Ad ottobre 2014 stava per essere pubblicato il bando da parte di APAC.

“Nella seduta” (della Giunta Provinciale) “di data 10 novembre 2014, con riferimento al compendio immobiliare dell'area Trento Fiere s.p.a., “la Giunta provinciale ha concordato sull'ipotesi - prospettata da Patrimonio del Trentino s.p.a. approvata da Trento Fiere, Comune di Trento, Università degli Studi di Trento e Opera Universitaria - scaturita a seguito di sopralluogo svoltosi in data 15 ottobre 2014, che prevede la messa a disposizione (...) del piano seminterrato della porzione a sud da destinare a mensa universitaria (...)”, come da lettera di data 17 dicembre 2014, prot. n. 6216/3.1.1 con cui il Dirigente generale del Dipartimento della Conoscenza della Provincia autonoma di Trento ha comunicato ad Opera quanto ricevuto in estratto, in data 1 dicembre 2014, dal Servizio Segreteria della Giunta ed Elettorale e testé riportato.

Alla luce di tale concluso Opera Universitaria ha considerato l'opportunità di aggiornare il progetto sull'area di Via S. Margherita, il che comporta il rilascio di una nuova conformità urbanistica per utilizzare detta area per la realizzazione di una struttura che prevede al piano terra un servizio di ristorazione per un utilizzo serale e per le festività mentre ai piani superiori una serie di appartamenti per implementare il servizio abitativo.

La progettazione così modificata comprende quindi l'introduzione di alloggi nel progetto iniziale che comporta inevitabilmente l'apertura di un numero di fori superiore rispetto a quello dell'edificio preesistente (ora demolito) e una loro diversa dislocazione.

L'Amministrazione, nutrendo il dubbio che ciò possa far sorgere in capo ai proprietari dei fondi vicini il potere di interrompere l'iter di approvazione della variante o, peggio, di arrestare i lavori di costruzione, ha acquisito un parere dal prof. Avv. Damiano Florenzano, incaricato con determinazione n. 72 di data 19/03/2015.

Dalla lettura di tale parere (acquisito al protocollo di Opera in data 20/04/2015 prot. n. 3442) si evince l'opportunità di conseguire, prima dell'avvio dei lavori di costruzione, il consenso del proprietario confinante.

La necessità di tale adempimento è stata successivamente ribadita dal Comune di Trento che, in sede di rilascio del parere di conformità sulla variante al progetto (prot. Opera n. 6969 di data 6/11/2015), ha precisato: *“la variante in progetto, rispetto a quanto autorizzato, prevede un notevole aumento delle vedute dirette, verso la proprietà confinante sul lato ovest, modificando la proprietà di affaccio, pertanto si ritiene necessaria una formale autorizzazione del confinante”*.

Dai primi contatti informali con tale soggetto è emerso che lo stesso intende chiedere all'Amministrazione il pagamento di un indennizzo per la costituzione di una servitù.



L'Ente (con determinazione del Direttore n. 371 di data 30/12/2015) ha quindi individuato un professionista per la quantificazione delle indennità da riconoscere al proprietario confinante per l'apertura di un numero di fori superiore rispetto a quelli dell'edificio preesistente.

In data 2 febbraio 2016 (prot. Opera n. 747) detto professionista ha consegnato all'Opera la perizia di stima richiesta con la quantificazione degli oneri relativi all'intavolazione di apposita servitù per l'apertura delle nuove vedute, per l'occupazione del suolo per la realizzazione dei lavori e per eventuali manutenzioni.

Con nota di data 12 febbraio 2016 (prot. n. 1047/3.1.1) Opera ha chiesto al Servizio Istruzione e Formazione del secondo grado – Ufficio Università e Ricerca della Provincia il rilascio del parere di congruità della stima, richiesta alla quale è stato dato riscontro positivo con nota prot. n. 3117 di data 11/4/2016.

Trattandosi di immobile di proprietà della PAT, in concessione a Opera Universitaria, e non avendo Opera pertanto titolo a costituire una servitù, ci si è rivolti al notaio Dolzani con studio in Trento in via Grazioli n. 79 che, per ovviare al problema, ha suggerito la sottoscrizione di un contratto a favore di terzi ex art. 1411 c.c. (*"E' valida la stipulazione a favore di un terzo, qualora lo stipulante vi abbia interesse. Salvo patto contrario, il terzo acquista il diritto contro il promittente per effetto della stipulazione. Questa però può essere revocata o modificata dallo stipulante, finché il terzo non abbia dichiarato, anche in confronto del promittente, di volerne profittare. In caso di revoca della stipulazione o di rifiuto del terzo di profittarne, la prestazione rimane a beneficio dello stipulante, salvo che diversamente risulti dalla volontà delle parti o dalla natura del contratto"*).

L'Ente, ritenendo la via percorribile, ha sottoposto la proposta alla Provincia che, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2344 di data 16 dicembre 2016, ha autorizzato il Dirigente del Servizio Gestioni o, nel caso di assenza o impedimento, il proprio Sostituto, a partecipare nell'interesse della Provincia Autonoma di Trento, proprietaria della p. ed. 298 CC Trento (che con tipo di frazionamento n. 411/2016 di data 27/05/2016 viene ora identificata nella p.ed. 7074, area edificiale, da trattare contestualmente con la sottoscrizione dell'atto in argomento), fondo dominante, alla sottoscrizione dell'atto di costituzione di servitù fra il Signor Faccenda Orlando, proprietario della p.m. 2 della p.ed. 1789/2 C.C. Trento, fondo servente, ed a favore dell'Opera Universitaria di Trento, che contrae nell'interesse della Provincia ai sensi dell'art. 1411 c.c., senza oneri e spese a carico dell'Amministrazione provinciale.

Con il presente provvedimento si propone pertanto di sottoscrivere un contratto a favore di terzi come sopra descritto.

Preliminarmente è necessario individuare un notaio per la redazione dell'atto pubblico. Con il presente provvedimento si propone di affidare allo studio Notai Associati Dolzani, Piccoli, Romano, Corso, sito in via Grazioli n. 79 a Trento, nella persona del dott. Marco Dolzani, l'incarico di notaio



rogante relativamente all'atto pubblico di costituzione di servitù a favore di terzi ex art. 4, c. 1 lett. h) (*"al Consiglio di Amministrazione sono riservati (...) conferimento di incarichi di consulenza concernenti atti riservati al Consiglio di Amministrazione"*) del regolamento sulle "funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore", in considerazione del fatto che suddetto notaio, sentito per le vie brevi ed a titolo gratuito, avrebbe individuato la soluzione rispondente alle esigenze dell'Ente.

In particolare si segnala che trattasi di:

- servitù di sporto gronda del tetto in corrispondenza del confine comune tra i due fondi;
- servitù di costruire a confine e di tollerare la modifica della forometria della facciata dell'edificio;
- servitù di passo (per poter accedere alla facciata ovest del fondo dominante per compiere le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa la possibilità di installazione dei necessari ponteggi e opere di sicurezza)

Per la prestazione di cui sopra è stata quantificata una spesa di € 2.499,61, come dettagliata nella nota prot. n. 9508 di data 14/10/2016, oneri fiscali esclusi (pari a € 3.049,52).

A tale importo va sommato quanto dovuto per:

- imposta di registro:	rimborso	€ 4.500,00
- imposta ipotecaria		€ 50,00
- tassa archivio:	rimborso	€ 30,40
- marche, tavolare, catasto	rimborso	€ 40,00
TOTALE		€ 4.620,40

Si prende atto che il corrispettivo non può essere verificato prendendo a riferimento il relativo tariffario in conseguenza dell'entrata in vigore del decreto Bersani del 2006 ma che lo stesso è giudicato congruo dal Direttore e che l'incarico che si propone di affidare con il presente provvedimento non è soggetto all'applicazione delle disposizioni del Capo I bis della legge provinciale 19 luglio 1990 n. 23, come indicato nella circolare in materia del Dipartimento Organizzazione, personale e affari generali della Provincia Autonoma di Trento prot. PAT 0141240 di data 17/03/2016, trattandosi di ricorso a funzioni notarili. Poiché la circolare da ultimo citata prevede per tali incarichi che si proceda comunque al caricamento dei dati alla stregua degli incarichi conferiti ex Capo I bis della l.p. 23/90, si è proceduto all'acquisizione del curriculum vitae del Notaio (prot. Opera n. 10453 di data 13/11/2016) e della dichiarazione sostitutiva relativa allo svolgimento di incarichi o titolarità di cariche in enti di diritto privato regolati o finanziati dalla pubblica amministrazione o di svolgimento di attività professionali (prot. Opera n. 10005 di data 25/10/2016).

Si precisa che la spesa connessa all'incarico oggetto del presente provvedimento non è soggetta agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari in quanto la normativa in materia trova applicazione alle fattispecie riconducibili all'appalto (si veda determinazione dell'Autorità Nazionale



Anticorruzione – A.N.A.C. - n. 4/2011, par. 3.9) mentre il presente incarico è configurabile quale contratto di prestazione d'opera intellettuale di cui agli articoli 2230 c.c. e seguenti (si veda determinazione A.N.A.C. succitata, par. 4.3).

Con il presente provvedimento si sottopone infine all'approvazione del Consiglio di Amministrazione lo schema di contratto di costituzione di servitù a favore di terzi, allegato ai sensi di quanto disposto dall'art. 4, c. 1 lett. b) ("*atti di disposizione del patrimonio da assumere*") del regolamento sulle "funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore".

Verificato che la suddivisione delle spese derivanti dall'atto in approvazione (ossia spese per l'indennità e spese notarili), è lasciata alla decisione tra le parti, considerato che la sottoscrizione dell'atto è condizione essenziale per procedere con l'appalto dei lavori di costruzione della nuova mensa dell'Opera Universitaria, con il presente provvedimento si prende atto che sia le spese notarili sopra riportate sia l'indennità a favore del sig. Faccenda saranno a totale carico del bilancio di Opera Universitaria.

Tutto ciò premesso;

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- vista la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 "Norme in materia di diritto allo studio visto il regolamento di contabilità e del patrimonio dell'Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 3 dicembre 2015, n. 35 e deliberazione della Giunta Provinciale 18 dicembre 2015 n. 2367;
- visto il regolamento di contabilità e del patrimonio dell'Ente approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione 3 dicembre 2015, n. 35 e deliberazione della Giunta Provinciale 18 dicembre 2015 n. 2367;
- visto il Programma pluriennale di attività, budget economico e piano investimenti per il triennio 2017-2019 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di data 14 dicembre 2016, n. 20 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 29 dicembre 2016, n. 2499;
- visto il regolamento sulle "funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore" approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione 26 ottobre 1998, n. 166 e deliberazione della Giunta Provinciale 4 dicembre 1998, n. 13455;
- vista la legge provinciale 19 luglio 1990, n. 23 e ss.mm. "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento" e s.m. ed il relativo regolamento di attuazione;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;
- a voti unanimi espressi nelle forme di legge:



DELIBERA

1. di approvare, per le ragioni espresse in premessa, lo schema di contratto di costituzione di servitù a favore di terzi, come da schema di contratto allegato (all. 1), a carico di parte della p.ed. 1789/2 CC Trento di proprietà del signor Faccenda Orlando ed a favore della neo formata p.ed. 7074 CC Trento, di proprietà della Provincia Autonoma di Trento, in concessione a Opera Universitaria, delegando il Presidente alla sottoscrizione del contratto;
2. di delegare il Presidente e il Direttore ad apportare lievi modifiche al testo del contratto, in sede di sottoscrizione dello stesso, nel rispetto degli elementi essenziali contenuti nello schema di contratto allegato al presente provvedimento;
3. di dare atto che si prevede pertanto una spesa pari ad € 50.000,00.= a titolo di indennizzo per la costituzione di una servitù a favore del sig. Faccenda Orlando;
4. di dare atto che si prevede una spesa per imposte di registro, ipotecarie, bollo, tassa archivio per complessivi € 4.620,40;
5. di affidare, per le ragioni espresse in premessa, allo studio Notai Associati Dolzani, Piccoli, Romano, Corso, sito in via Grazioli n. 79 a Trento, nella persona del dott. Marco Dolzani l'incarico di notaio rogante per la redazione dell'atto pubblico di cui al punto 1 del deliberato;
6. di dare atto che la spesa per l'incarico di funzioni notarili ammonta a complessivi € 3.049,52;
7. di dare atto che gli importi di cui ai punti precedenti per complessivi € 57.669,92.= sono ricompresi nel quadro economico dell'intervento, previsto nel Piano Investimenti dell'Ente alla Macrovoce P 2016003, Conto 001001020, Centro di Costo 16 – PRG 81.

n. all.: 1



Opera
Universitaria
di Trento

Adunanza chiusa ad ore 10.35

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Prof. Alberto Molinari

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Dott. Paolo Fontana

RAGIONERIA

DELIBERA SOGGETTA AD APPROVAZIONE DA PARTE

DELLA GIUNTA PROVINCIALE:

DELIBERA N. _____ DEL _____

DELIBERA NON SOGGETTA AD APPROVAZIONE: X

VISTO

LA RAGIONERIA
