



COMUNE DI TRENTO

SERVIZIO TRIBUTI E PATRIMONIO

Determinazione Dirigenziale	
N. 2051	di data 17/09/2026

Oggetto: ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE "EX SCUOLA MATERNA GHIAIE" SITO IN VIA BUDAPEST N. 20 A SPINI DI GARDOLO, IDENTIFICATO CATASTALMENTE DALLA P.ED. 1390 DEL C.C. DI GARDOLO. DETERMINA A CONTRARRE.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

premesso che il Comune di Trento è proprietario dell'edificio "ex scuola materna Ghiaie" sito in Via Budapest n. 20 a Spini di Gardolo, identificato catastalmente dalla p.ed. 1390 C.C. Gardolo;

rilevato che detto edificio, destinato a usi scolastici fin dalla sua realizzazione nell'anno 1953, dal 2008, causa la necessità di consistenti interventi manutentivi, è stato abbandonato e conseguentemente adibito a spazio di manovre ed esercitazioni da parte della Scuola Provinciale Antincendi Trento e dal locale Corpo dei Vigili del Fuoco Volontari (Gardolo);

dato atto che l'immobile era tra quelli dichiarati non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali per i quali la Giunta comunale, nella seduta del 27 febbraio 2023, ha approvato il Piano delle Alienazioni 2023/2024;

vista la nota 23 marzo 2023 prot. n. 91291 con la quale l'allora Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali – Ufficio Patrimonio (ora Servizio Tributi e patrimonio – Ufficio Patrimonio) ha chiesto alla Circoscrizione di Gardolo di esprimere il proprio parere ai sensi dell'articolo 28, comma 1, lettera e) del vigente Regolamento del Decentramento in merito alla cessione, mediante indizione di asta pubblica, dell'immobile identificato dalla p.ed. 1390;

rilevato che, a seguito del parere non favorevole alla cessione dell'immobile in parola espresso nella seduta del 13 aprile 2023, la Giunta comunale, nella seduta del 24 luglio 2023, ha deciso di procedere alla cessione, previa nuova richiesta di parere in Circoscrizione, menzionando l'impegno politico a reinvestire sull'immobile Ex Laverda sito a Roncafort;

vista nel frattempo la proposta del Consiglio circoscrizionale di Gardolo di valutare la possibile realizzazione di un Community Hub nel quartiere di Canova;

richiamata la nota 13 giugno 2024 prot. n. 248041 con la quale l'Ass.ra Monica Baggia, nel sottoporre nuovamente la proposta di alienazione dell'immobile di Via Budapest n. 20 di Spini di Gardolo alla Circoscrizione, ha informato il Consiglio della Circoscrizione di Gardolo che nella variazione di assestamento del bilancio 2024 era stata inserita una specifica voce per l'affidamento di *"incarichi professionali per € 30.000 per le prestazioni tecniche propedeutiche alla predisposizione dei documenti di programmazione per gli spazi polifunzionali per il quartiere di*

Canova”;

atteso che con nota 1 agosto 2024 prot. n. 300890 la Presidente della Circoscrizione di Gardolo ha comunicato che il Consiglio circoscrizionale ha preso atto della nuova previsione di bilancio, ritenendo però di non esprimere alcun parere, non essendo ancora stati definiti spazi e funzioni della struttura di Canova, ma precisando altresì che lo stesso Consiglio non si dichiara pregiudizialmente contrario alla cessione dell'edificio p.ed. 1390 C.C. Gardolo “ex scuola materna di Ghiaie”;

atteso che l'immobile di Via Budapest rientra tutt'ora nell'elenco dei beni di proprietà comunale attualmente non utilizzati in quanto non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e quindi suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione, elenco da ultimo approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 316 del 10 novembre 2025 e riportato nel D.U.P. (Documento Unico di programmazione) 2026 – 2028, approvato con deliberazione del Consiglio comunale 18 dicembre 2025 n. 142 e variato con deliberazione del Consiglio comunale del 4 febbraio 2026 n. 16, deliberazione del 15 aprile 2026 n. 34, deliberazione del 28 maggio 2026 n. 92 e deliberazione del 7 luglio 2026 n. 110;

dato atto che ai sensi dell'art. 17 della L. P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. e dell'art. 28 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti “l'asta pubblica costituisce il sistema ordinario di scelta del contraente per i contratti comportanti entrate...”;

dato atto altresì che ai sensi dell'art. 74 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti e dell'art. 35 della L. P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. l'alienazione dei beni immobili avviene mediante asta pubblica;

considerato che, ai sensi dell'art. 12, comma 4, del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato, rispettivamente, con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128, *“competete ai Dirigenti l'adozione di ogni atto e provvedimento nella materia negoziale, ivi compreso il provvedimento a contrarre, che non sia riservato dal Regolamento stesso o dallo Statuto o dalla legge ad altro organo”*;

visto altresì il comma 4-ter dell'art.12 del Regolamento sopra menzionato secondo il quale *“Ai dirigenti compete l'assunzione dei provvedimenti a contrarre concernenti operazioni immobiliari...in caso di operazioni previste negli strumenti di programmazione e puntualmente definite negli stessi e/o nel P.E.G.”*;

acquisito il certificato di destinazione urbanistica 5 gennaio 2026 prot. n. 952;

accertato che per tale cessione immobiliare non sussiste presupposto soggettivo in capo al Comune per l'applicazione dell'I.V.A. come sostenuto nel parere del consulente tributario dott. Nocivelli del 23 giugno 2025 prot. CCT1025;

rilevato che l'asta pubblica avverrà secondo le modalità di cui allo schema di bando predisposto dal Servizio Tributi e patrimonio;

dato atto che gli elementi essenziali del bando sono i seguenti:

- importo a base d'asta: euro 366.000,00 quantificato dal Servizio Tributi e patrimonio con rapporto di valutazione del 24 luglio 2026 prot. n. 291029;
- criterio di scelta dell'aggiudicatario: criterio del massimo rialzo sull'importo a base d'asta;
- sopralluogo: non obbligatorio;
- deposito cauzionale: dovrà essere effettuato un deposito cauzionale provvisorio di un importo pari al 2% dell'importo posto a base d'asta a garanzia degli impegni assunti dall'offerente in sede di gara;

atteso che i soggetti ammessi a presentare offerta sono le persone fisiche e giuridiche, anche in forma plurisoggettiva, in possesso dei requisiti generali per poter contrarre con la pubblica amministrazione (assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 e ss. del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.) riportati nel bando di gara, nonché, se persone giuridiche, rispondere alle ulteriori condizioni precisate nel bando;

considerato che la procedura di gara è disciplinata dal bando nonché dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, in particolare: dalla L.P. 19.07.1990 n. 23 e ss. mm. e dal relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg. e ss.mm., dal Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Trento, approvato e da

ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 3.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128. In quanto compatibili e per quanto non disposto diversamente dal bando, si applicano anche il D. Lgs. n. 36/2023 e s.m. e la L.P. n. 2/2016 e s.m.;

atteso che, ai fini della valutazione delle offerte e della compilazione della relativa graduatoria verrà nominata un'apposita Commissione ai sensi dell'art. 37 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;

rilevato che, in relazione agli aspetti contabili del presente provvedimento e in particolare per quanto concerne l'accertamento della relativa entrata, il presente atto viene assunto al solo fine di promuovere l'indizione della gara e non costituisce pertanto titolo per l'accertamento dell'entrata, che potrà avvenire solo a seguito delle risultanze di gara con la stipula del contratto, quando sarà possibile quantificare esattamente l'accertamento sul bilancio comunale;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale 09.12.2015 n. 18, dal 1° gennaio 2016 gli Enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m., ed in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

atteso che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. 118/2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 18.12.2025 n. 142, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2026-2028 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 18.12.2025 n. 157, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2026-2028 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 29.12.2025 n. 387, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2026-2028 e successive variazioni;

visti:

- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;
- la Legge provinciale 09.12.2015 n. 18 “Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli Enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro Organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della Legge 05.05.2009 n. 42)”;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 05.11.2025 n. 102;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23.11.2016 n. 136;
- il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 23.11.2016 n. 136, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 28.07.2021 n. 128;
- la L.P. n. 23/1990 e s.m.;
- la L.P. n. 2/2016 e s.m.;
- il D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.;

atteso che, ai sensi della citata deliberazione della Giunta comunale 29.12.2025 n. 387, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2026-2028, il presente provvedimento rientra nelle proprie competenze;

visto il Decreto sindacale n. 121/2025 di data 01.10.2025 prot. n. 347981, con il

quale sono state attribuite le competenze dirigenziali;

d e t e r m i n a

1. di indire, ai sensi degli artt. 17 e 35 della L. P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. e degli artt. 28 e 74 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, la gara per l'alienazione, mediante asta pubblica, dell'immobile "ex scuola materna Ghiaie" sito in Via Budapest n. 20 a Spini di Gardolo, identificato catastalmente dalla p.ed. 1390 C.C. Gardolo;
2. di stabilire il prezzo a base d'asta in euro 366.000,00, così quantificato dal Servizio Tributi e patrimonio con rapporto di valutazione del 24 luglio 2026 prot. n. 291029, e di fissare di conseguenza l'importo del deposito cauzionale in euro 7.320,00;
3. di determinare, quale criterio di aggiudicazione, il criterio del massimo rialzo sull'importo a base d'asta;
4. di disporre che l'asta pubblica si svolga secondo le prescrizioni del presente atto e del bando di gara;
5. di disporre la pubblicazione dell'avviso d'asta all'albo pretorio on-line del Comune di Trento e sul sito dell'Osservatorio provinciale dei contratti pubblici (SICOPAT);
6. di dare atto che la sottoscritta Dirigente del Servizio Tributi e patrimonio provvederà all'espletamento della gara per la scelta del soggetto cui alienare l'immobile;
7. di dare atto che, ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Regolamento per la disciplina dei contratti, provvederà alla sottoscrizione del contratto nella forma dell'atto pubblico la sottoscritta Dirigente del Servizio Tributi e patrimonio, o suo sostituto;
8. di dare atto che l'accertamento dell'entrata da assumere in esito all'espletamento dell'asta avverrà con la stipula del contratto di compravendita.

Dirigente del Servizio
SEPPI MARCELLA

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).