

REG.DEL. N. **18**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA DELIBERAZIONE CONDOMINIALE DI ACQUISTO DELLA QUOTA DI CINQUANTASEI/DUEMILLESIMI INDIVISI DI UN GARAGE A PIANO TERRA (SUB. 6, P.M. 6, P. ED. 3010/6 GRAFFATO CON SUB. 6, P.M. 6, P. ED. 3010/7, CC TRENTO) IN VIA GORIZIA N. 61 A TRENTO DESTINATO A LOCALE DI RICOVERO DEI RIFIUTI URBANI CONDOMINIALI DEL "CONDOMINIO 2000"

Il giorno 19 settembre 2025 ad ore 12:30 nella sala delle Sedute di Opera Universitaria in seguito a convocazione disposta con avviso ai Componenti, si è riunito

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Sotto la presidenza del

1	PRESIDENTE	FULVIO	CORTESE	P
2	COMPONENTE	SIMONA	DE FALCO	P
3	COMPONENTE	PAOLA	FOLADORI	P
4	COMPONENTE	ROBERTA	GIORDANI	P
5	COMPONENTE	FRANCESCA	MARSELLA	P
6	COMPONENTE	VALENTINA	PERROTTA	P
7	COMPONENTE	RITA CLARISSA	ROSSO	AG
8	COMPONENTE	GIANMARCO	RUVOLO	AG
9	COMPONENTE	MONICA	TASIN	P

P= PRESENTE; AG= ASSENTE GIUSTIFICATO; A= ASSENTE; P(VC)= PRESENTE IN VIDEOCONFERENZA

CON LA PRESENZA DI	REVISORA DEI CONTI			
--------------------	--------------------	--	--	--

SEGRETARIO VERBALIZZANTE	DIRETTORE	GIANNI	VOLTOLINI	P
--------------------------	-----------	--------	-----------	---

Il Relatore comunica 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 i servizi agli studenti iscritti all'Università degli Studi di Trento tra i quali i servizi mensa, abitativo, assegni e borse di studio.

Per l'attuazione di tali finalità istituzionali l'Ente dispone di un patrimonio immobiliare, sia di proprietà, sia a disposizione a diverso titolo; tra gli immobili di proprietà rientra un appartamento in via Gorizia 61 a Trento, nel condominio denominato "Condominio 2000".

Come risulta dai verbali delle assemblee condominiali di data 29 aprile 2019 (prot. Opera n. 2434 di data 6/5/2019) e di data 13 maggio 2019 (prot. Opera n. 2719 di data 22/5/2019), al fine di risolvere il problema della allocazione dei rifiuti condominiali, è stata proposta nell'anno 2019 l'acquisizione in proprietà di un garage e su tale proposta è stato raggiunto sia il quorum costitutivo dell'assemblea sia il quorum deliberativo sulla deliberazione assembleare previsti dal Codice Civile.

L'art. 1108 del Codice Civile infatti così recita: Art. 1108 (Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione):

"Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa.

Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti.

È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni.

L'ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune".

L'art. 1120 del Codice Civile (rubricato "Innovazioni") così dispone:

"I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli

edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune; 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino”.

Infine l'art. 1136 c. 5 del Codice Civile recita:

“Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio”.

Come si evince dal verbale dell'assemblea condominiale del 13 maggio 2019, l'oggetto della compravendita è il box catastalmente identificato da sub. 6, p.m. 6, p. ed. 3010/6 graffato con sub. 6, p.m. 6, p. ed. 3010/7, CC Trento verso un corrispettivo di euro 25.000,00 oltre spese per imposte e tasse inerenti alla stipula del rogito notarile.

L'Amministratore condominiale ha quindi richiesto la disponibilità di Opera a sottoscrivere l'atto notarile di cui è stata fornito per le vi brevi lo schema contrattuale (prot. Opera n. 13611 di data 16/9/2025).

Visto il combinato disposto degli articoli 1108, 1120 e 1136 del Codice Civile sopra riportati;

considerata l'infungibilità di detta area che rende non necessario l'avvio di alcuna procedura di evidenza pubblica per l'individuazione di aree alternative;

considerata altresì l'indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto al fine di risolvere la problematica condominiale della allocazione dei rifiuti;

preso atto che, in ragione del valore dell'acquisizione, non trova applicazione il disposto dell'art. 36 c. 9 della l.p 23/90 e pertanto non si rende necessaria l'acquisizione del parere del Comitato Tecnico Amministrativo della Provincia autonoma di Trento in merito alla congruità del prezzo;

si propone:

- di prendere d'atto della deliberazione condominiale del 13 maggio 2019, di acquisto della quota di cinquantasei/duemillesimi indivisi di un garage a piano terra (sub. 6, p.m. 6, p. ed. 3010/6 graffato con sub. 6, p.m. 6, p. ed. 3010/7, CC Trento) in via Gorizia n. 61 a Trento sostanzando il relativo atto di acquisto sulla base dei seguenti elementi essenziali:
 - prezzo di acquisto complessivo: € 25.025,00; a carico di Opera Universitaria spetta la quota di stimati € 700,00 per l'acquisto della quota di 56/2000;
 - espressa dichiarazione della parte cedente che il bene oggetto della compravendita è libero da gravami, diritti e vincoli pregiudizievoli ad eccezione dell'onere reale intavolato in data 24 aprile 1913 sub G.N. 194/1913 di costruire e mantenere il canale sotterraneo sul fondo servente e di garantire il libero passaggio per il tombino dell'acqua del fosso e di non ostacolare con ingombri il passo a piedi a favore del fondo favorito nonché della piena disponibilità e proprietà in capo al dante causa come previsto dall'art. 36 c. 3 della l.p. 23/90;
- di autorizzare il Presidente a sottoscrivere il relativo contratto di compravendita avanti il notaio che sarà individuato dall'Amministratore condominiale.

A seguito del Comunicato del Presidente ANAC del 16 ottobre 2019, si rende necessario acquisire il codice CIG per l'acquisto di beni immobili mentre non è necessario procedere al pagamento del contributo ANAC.

Si ritiene che il presente provvedimento rientri nelle competenze del Consiglio di Amministrazione di Opera Universitaria i sensi di quanto disposto dall'art. 4 c. 1 lett. b ("individuazione dei beni immobili da acquistare al patrimonio dell'Opera, atti di disposizione del patrimonio da assumere" del Regolamento sulle "Funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore").

Il presente provvedimento deve essere trasmesso entro 10 giorni dall'adozione alla Giunta provinciale per la sua approvazione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16 c. 2 della L.P. 9/91 e pertanto l'esecutività del presente provvedimento è subordinata a tale autorizzazione. Ai sensi dell'articolo testé citato la presente deliberazione diverrà comunque esecutiva qualora la Giunta provinciale non si pronunci entro il termine di 30 giorni successivi al ricevimento.

Si dà altresì atto che nel rispetto dell'art. 3 c. 5 del Regolamento sul funzionamento degli organi previsti dalla Legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 in capo ai membri del Consiglio di Amministrazione non sussistono situazioni di conflitto di interesse.

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- udita la relazione;

- vista la legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 “Norme in materia di diritto allo studio nell’ambito dell’istruzione superiore” e s.m.;
- visto il regolamento sulle “funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore” approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione 26 ottobre 1998, n. 166 e delibera della Giunta Provinciale 4 dicembre 1998, n. 13455;
- 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, il Budget economico e il Piano investimenti per il triennio 2025-2027 approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 15, di data 28 novembre 2024 e con deliberazione della Giunta provinciale di data 30 dicembre 2024 n. 2276;
- vista la I^ Variazione al Budget economico 2025-2027 e la I^ Variazione al Piano Investimenti 2025-2027 approvata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 6, di data 18 aprile 2025 e con deliberazione della Giunta Provinciale n. 760 del 30 maggio 2025;
- vista la II^ Variazione al Budget economico 2025-2027 e la II^ Variazione al Piano Investimenti 2025-2027 approvata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 10, di data 5 agosto 2025 e con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1308 del 05 settembre 2025;
- vista la legge provinciale 19 luglio 1990 n. 23 “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento” e s.m. ed il relativo regolamento di attuazione;
- vista la legge provinciale 27 dicembre 2010 n. 27 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2011 e pluriennale 2011-2013 della Provincia autonoma di Trento (legge finanziaria provinciale 2011)” e ss.mm.;
- visti gli atti ed i documenti citati in premessa;
- a voti unanimi, espressi nelle forme di legge:

DELIBERA

1. di prendere d’atto della deliberazione condominiale del 13 maggio 2019 di acquisto della quota di cinquantasei/duemillesimi indivisi di un garage a piano terra (sub. 6, p.m. 6, p. ed. 3010/6 graffato con sub. 6, p.m. 6, p. ed. 3010/7, CC Trento) in via Gorizia n. 61 a Trento destinato a locale di ricovero dei rifiuti urbani del condominio sito in Trento, via Gorizia n. 61 denominato “Condominio 2000”;
2. di autorizzare, per dare seguito alla deliberazione condominiale di cui al punto 1, l’acquisto dal sig. Pellegrini Maurizio, nato a Roma (RM) il 17/2/1959 CF PLLMRZ 59B17H501T, della quota di cinquantasei/duemillesimi indivisi del garage come individuato al punto precedente verso un corrispettivo pari a stimati € 700,00;

3. di autorizzare il Presidente a sottoscrivere l'atto notarile di compravendita avanti il notaio individuato dall'Amministratore Condominiale i cui elementi essenziali sono descritti in premessa;
4. di prendere atto che la spesa a carico del Bilancio dell'Ente di cui al punto 2) è stimata in € 700,00;
5. di delegare il Direttore ad assumere gli atti inerenti e conseguenti alla sottoscrizione del contratto procedendo anche all'imputazione a bilancio delle relative spese per l'acquisto nonché quelle conseguenti alla stipula del rogito notarile
6. di subordinare l'esecutività della presente deliberazione all'approvazione della Giunta provinciale in conformità a quanto disposto dall'art. 16 della L.P. 9/1991;
7. di disporre la trasmissione della presente deliberazione entro 10 giorni alla Giunta Provinciale per i fini esposti al punto precedente.

Adunanza chiusa ad ore 13.15

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Prof. Fulvio Cortese

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Dott. Gianni Voltolini

RAGIONERIA

**DELIBERA SOGGETTA AD APPROVAZIONE DA PARTE
DELLA GIUNTA PROVINCIALE:** ✓

DELIBERA N. _____ **DEL** _____

DELIBERA NON SOGGETTA AD APPROVAZIONE: ☐

LA RAGIONERIA
