



N° PAP-04583-2024

*Il presente atto viene affisso all'Albo
Pretorio on-line
dal 23/10/2024 al 07/11/2024*

*L'incaricato della pubblicazione
CARMEN LAURENZANA*

CITTA' DI POTENZA

U.D. BILANCIO E PARTECIPATE

DETERMINAZIONE RCG N° 2441/2024 DEL 23/10/2024

N° DetSet 571/2024 del 23/10/2024

Dirigente: VITO DI LASCIO

OGGETTO: Alienazione avente natura transattiva di quota delle aree e dei diritti edificatori occorsi per la realizzazione di alloggi di E.R.P. in località "MURATE" da parte della ex coop. edil. IRGAL in favore del sig. L. A. -Approvazione schema di contratto

Documento di Consultazione

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il Sottoscritto _____
in qualità di _____

attesta che la presente copia cartacea della Determinazione Dirigenziale N° RCG 2441/2024, composta da n°..... facciate, è conforme al documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs N° 82/2005.

Potenza, _____

Firma e Timbro dell'Ufficio

N.B. Da compilare a cura del Soggetto Autorizzato



CARMEN
LAURENZANA
23.10.2024
19:58:47 UTC

OGGETTO:	Alienazione avente natura transattiva di quota delle aree e dei diritti edificatori occorsi per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in località "MURATE" da parte della ex cooperativa edilizia IRGAL in favore del sig. L. A. - Approvazione schema di contratto.
-----------------	---

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- il Comune di Potenza, con la Deliberazione del Consiglio comunale n. 208 del 07/07/1972, localizzò sui terreni di Cammarota Luigi, ai sensi dell'art. 51 della Legge 22/10/1971 n.865, un Programma edilizio per la costruzione di alloggi popolari in favore delle Cooperative edilizie APOLLO I° a r.l., S. CRISTOFORO a r.l.; IRGAL a r.l. e SILP POTENZA 3 a r.l.;
- con Convenzione Repertorio n. 3243 del 27 luglio 1977 registrata a Potenza presso l'Ufficio del Registro di in data 5 agosto 1977 al n. 9124 e trascritto a Potenza il 12/08/1977 ai numeri 7992/7128, a rogito del Segretario Generale del Comune di Potenza Dott. Matteo Pittinicchio fu ceduto fin d'allora un terreno in favore della cooperativa IRGAL a r.l. che accettava, ed ai suoi aventi causa, con l'impegno ad acquistare a norma della L. 22 ottobre 1971 n. 865 l'area di circa 4.371 mq;
- con successiva supplementare convenzione repertorio n.3536 del 20 marzo 1978 registrato a Potenza il 11 aprile 1978 al n. 1477 stipulato dal segretario Generale reggente del Comune di Potenza fu aggiunta un'ulteriore condizione di decadenza con l'introduzione dell'art. 10 bis alla richiamata convenzione n. 3243 del 27 luglio 1977;
- con ulteriore convenzione integrativa, ricevuta dal Segretario Generale del Comune di Potenza in data 12/02/1980, repertorio n. 4526, trascritta a Potenza in data 11 marzo 1980 ai nn. 2951/2606 e in data 16/04/1980 ai nn. 4600/4064 fu ceduto alla cooperativa edilizia IRGAL, il diritto di proprietà del terreno di circa mq 4371;

Preso atto che:

- su tali aree la predetta Cooperativa Edilizia IRGAL, a seguito del rilascio delle Concessioni Edilizie n.97 del 1976 e n. 486 del 1983, ha costruito il complesso immobiliare, ha sistemato le aree pertinenziali e ha realizzato un campo da tennis a servizio del medesimo, in cui ricade l'alloggio di cui è assegnatario e attuale intestatario catastale il sig. L.A.;
- a seguito dei numerosi ricorsi e contenziosi instaurati tra gli originari proprietari dei terreni, il Comune di Potenza e i soci delle cooperative, con le sentenze del TAR Basilicata n.71 del 18/04/1985 e n.31 del 1986, la procedura espropriativa, delegata alla Cooperativa IRGAL, per l'acquisizione delle aree per la realizzazione dell'intervento edilizio, non si è regolarmente conclusa;
- la Corte di Appello di Potenza, con la sentenza n. 85/06, depositata il 04/05/2006 e notificata al Comune in data 23/05/2006, al punto b) del dispositivo: "*respinge ogni domanda proposta contro le cooperative appellanti nonché contro gli assegnatari dei relativi alloggi ed i rispettivi coniugi e dichiara assorbite le domande da tutti costoro spiegate nei confronti del Comune di Potenza*"; conseguentemente, il Comune di Potenza fu condannato, in qualità di unico responsabile, al pagamento dell'intera somma relativa all'acquisizione delle aree di che trattasi, in favore dell'originario proprietario sig. Cammarota Luigi;

Dato atto che il Comune di Potenza, a seguito dei pagamenti disposti in favore degli originari proprietari dei terreni, ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 (Testo unico in materia di Espropriazione per opere di pubblica utilità) con Determinazione dirigenziale n. 274 del 4 novembre 2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 12 novembre 2009, ha dichiarato l'intervenuta espropriazione sostanziale degli stessi acquisendo le aree riguardanti il programma edilizio per la costruzione di alloggi popolari in favore delle Cooperative edilizie APOLLO I a r.l., S. CRISTOFORO a r.l.; IRGAL a r.l. e SILP POTENZA 3 a r.l. al proprio Patrimonio indisponibile;

Considerato che:

- con Deliberazione di Consiglio comunale n. 121 del 26/05/2011 avente ad oggetto "Aree di proprietà comunale nelle località Murate e Macchia Giocoli. Modalità operative per la vendita parziale delle aree", il Consiglio comunale, rilevato l'obbligo di conservare al patrimonio comunale le aree ospitanti le urbanizzazioni primarie ed eventualmente quelle previste per le urbanizzazioni secondarie, ha stabilito di cedere onerosamente alle cooperative edilizie o ai soci assegnatari i lotti fondiari sui quali sorgono i fabbricati realizzati dalle cooperative stesse in località "MURATE" definendo le modalità operative secondo le quali procedere alla vendita e ha dettato i criteri per la determinazione del valore del terreno del lotto fondiario da cedere in proprietà;
- la Deliberazione di Consiglio comunale n. 121/2011 veniva impugnata innanzi al T.A.R. di Basilicata, con diversi ricorsi, dagli assegnatari degli immobili realizzati dalle cooperative edilizie;
- il T.A.R., con diverse sentenze, accoglieva i ricorsi. Le sentenze del T.A.R. Basilicata venivano appellate dal Comune di Potenza innanzi al Consiglio di Stato, il quale con sentenza n. 1883/2014 depositata il 16/04/2014 accoglieva l'appello riformando le sentenze del T.A.R. Basilicata;
- avverso la sentenza n. 01883/2014, in data 21/07/2014, alcuni assegnatari degli alloggi in località "Macchia Giocoli" e "Murate" hanno proposto ricorso per revocazione presso il Consiglio di Stato, ex art. 106 c.p.a. ed ex art. 395 n. 3 c.p.c., contro il Comune di Potenza;
- il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) ha prima respinto l'istanza cautelare e successivamente, con sentenza n. 141/2015, definitivamente ha dichiarato inammissibile il ricorso;
- con Determinazione n.190/bis del 28/10/2014 dell'Unità di Direzione "Gestione Patrimonio – Manutenzioni e Servizi Tecnologici" è stato definito il valore di cessione delle aree alle cooperative e quindi agli assegnatari degli alloggi, sulla base dei criteri dettati dal Consiglio comunale con la Deliberazione n. 121/2011. Detto valore è stato rettificato e aggiornato con Determinazione dirigenziale dell'U.D. " Risorse Finanziarie" n.30 del 09/02/2018 e, da ultimo, aggiornato con Determinazione n.363 del 29/09/2021 dell'U.D. "Bilancio e Partecipate" dalle quali risultano, in particolare per la cooperativa edilizia IRGAL i seguenti dati metrici e valori di cessione:

cubatura realizzata mc 7.492;

lotto fondiario da cedere in proprietà identificato nel lotto edilizio così come effettivamente realizzato, (graficamente individuato nell'allegato "A" determinazione n. 30/2018) costituito dall'area di sedime del fabbricato e relativa area pertinenziale (piazzale, accesso, sistemazione a verde, recinzione etc.) pari a mq 3.791 (tremilasettecentonovantuno) così catastalmente distinto:

- a) fg 47 part 1366 di mq 308 sedime fabbricato;
fg 47 part 1397 mq 50 sedime del fabbricato;
fg 47 part 3086 mq 3.360 area di pertinenza del fabbricato;
fg 47 part 3115 mq 73 area di pertinenza del fabbricato;
per un valore totale di cessione di € 387.136,92;
- b) area asservita alla cubatura mq 523 per un valore totale di cessione di € 41.432,62 per diritti edificatori;

da cui consegue una superficie complessiva di mq 4.314 per conseguire l'intera cubatura per un valore totale del lotto da cedere in proprietà pari ad € 428.569,54, a cui corrisponde, per la quota di 1/15, l'importo di Euro 28.571,30 per singolo alloggio (all. "B" determinazione n. 363/2021);

- con Deliberazione del Consiglio comunale n. 103 del 20/11/2014 fu dichiarato il dissesto finanziario dell'Ente, ai sensi dell'art. 244 e seguenti del T.U.O.E.L. e con D.P.R. del 29/01/2015 fu nominato l'Organo Straordinario di Liquidazione (O.S.L.) per l'amministrazione e la gestione e dell'indebitamento pregresso nonché per l'adozione di tutti i provvedimenti per l'estinzione dei debiti dell'Ente;
- con Deliberazione n. 98 del 13/10/2015, il Consiglio Comunale approvò, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 D.L. n.112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge n.133/2008, la ricognizione degli immobili

inseriti nei piani di alienazione dell'Ente già approvati dai competenti organi, confermando le modalità di alienazione già deliberate e stabilendo che gli stessi fossero trasferiti all'Organo Straordinario di Liquidazione per il finanziamento della massa attiva occorrente per il ripiano di tutte le passività pregresse inserite nel piano di rilevazione dei debiti conseguente al dissesto finanziario dichiarato nel 2014. Tale ricognizione fu presentata alla Commissione per la stabilità finanziaria degli enti locali presso il Ministero dell'Interno insieme all'ipotesi di bilancio di previsione stabilmente riequilibrato 2014-2017 per l'approvazione ai sensi degli artt. 259 e 261 del T.U.O.E.L.;

Considerato, inoltre, che il Comune di Potenza con distinte note, ha invitato tutti i soggetti risultati attuali intestatari catastali degli alloggi ad aderire alla procedura di cessione della proprietà dei suoli sui quali gli alloggi sono stati realizzati;

Preso atto delle risultanze ottenute a seguito delle azioni di sollecito poste in essere dall'Ufficio "Gestione e valorizzazione del Patrimonio" mediante la notifica ai singoli proprietari delle proposte di acquisto del lotto fondiario da cedere in proprietà con l'indicazione degli importi dovuti per sottoscrizione dell'atto di compravendita;

Dato atto che alla data dell'assunzione del presente provvedimento risulta definito altro atto di cessione di aree in località Murate, appartenente alla medesima coop. IRGAL, giusto atto notarile del 22/12/2023 rep. n. 101551/28920, in attuazione dei criteri di cui alla Deliberazione n. 121/2011 di Consiglio comunale;

Viste e richiamate:

- la nota prot. n. 94016 del 03/11/2021 con la quale l'Amministrazione comunale invitò il sig. Larocca Antonio in qualità di intestatario catastale dell'alloggio e sue pertinenze, più precisamente appresso descritto, ad aderire alla proposta di acquisto in piena proprietà dell'area e dei diritti edificatori a fronte della corresponsione di € 28.571,30, in mancanza l'Amministrazione comunale, in qualità di proprietario "per accessione" anche degli alloggi costruiti sui suoli acquisiti, avrebbe esercitato tutti i relativi diritti, ai sensi degli artt. 934-936 del Codice Civile, fornendo mandato all'unità di Staff Avvocatura per ogni relativa azione;
- la nota pervenuta al protocollo gen. dell'Ente al n. 91473 del 10/09/2024 con la quale il sig. L. A., in regime ***** dei beni con il coniuge Sig.ra C. G., hanno aderito alla suddetta proposta dichiarando di voler acquistare, per la parte spettante di 1/15, l'area di proprietà comunale sulla quale l'ex cooperativa IRGAL (di cui i richiedenti erano soci) ha realizzato l'immobile in premessa, impegnandosi a pagare al Comune di Potenza il corrispettivo stabilito e comunicato di € 28.571,30 e ha, altresì, indicato quale professionista di propria fiducia il Notaio ***** in ***** per il rogito dell'atto;
- la nota del Comune di Potenza prot. 94925 del 19/09/2024 con la quale è stato dato riscontro positivo al sig. L. A., accogliendo la domanda di acquisto al prezzo di € 28.571,30 a suo tempo notificato allo stesso, in ragione di quanto stabilito con determinazione RCG n. 844 del 19/04/2024, più precisamente riguardo all'espressione della volontà di aderire all'acquisto delle aree in parola entro il 31/12/2024 e alla fissazione del prezzo di cessione all'ultimo valore determinato con provvedimento dirigenziale n. 363 del 29/09/2021;

Valutato opportuno e indifferibile stipulare gli atti di cessione con i proprietari che hanno manifestato la volontà di aderire alla proposta di acquisto al fine di definire l'annosa questione nell'interesse generale dell'Ente e, nello specifico, valutato ragionevole e non in contrasto con i criteri dettati dalla deliberazione C.C. n. 121/2011 sopra citata, stipulare un atto di alienazione, avente natura transattiva, di quota delle aree e dei diritti edificatori occorsi per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in località "MURATE" da parte della ex cooperativa edilizia IRGAL in favore del sig. L. A. e consorte, per l'importo di € 28.571,30;

Tenuto conto che:

- con Deliberazione della Giunta comunale n. 135 del 30/04/2024 è stato approvato il P.I.A.O. (Piano Integrato di Attività e Organizzazione) per il triennio 2024-2026;

- il Comune di Potenza con atto della Giunta comunale n. 11 del 28/02/2022 ha fatto ricorso alla procedura di riequilibrio finanziario pluriennale, ai sensi dell'articolo 243-bis e seguenti del D.Lgs. n.267/2000 ed ha approvato, con Deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 28/05/2022, il Piano di riequilibrio finanziario pluriennale per il periodo 2022-2041 rimodulato ai sensi dell'art. 43 della Legge n. 91/2022 con Deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 02/04/2024;
- con la Deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 21/03/2024 è stato approvato l'aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) per il triennio 2024-2026;
- con Deliberazione del Consiglio comunale n. 39 del 21/03/2024 è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario per il triennio 2024-2026;
- con Deliberazione della Giunta comunale n. 95 del 10/04/2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione - PEG Finanziario per gli esercizi 2024-2026;

Ritenuto doveroso adottare gli atti consequenziali finalizzati all'alienazione delle aree e dei diritti edificatori in favore del sig. L. A.;

Dato atto:

- della regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi della disposizione di cui all'art. 147-bis, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- che il R.U.P. del presente provvedimento è il Dirigente dell'U.D. "Bilancio e Partecipate" del Comune di Potenza;
- che a norma di quanto previsto dall'art. 6 bis della legge n. 241/1990 e dall'art 1 comma 9 lett. e) della legge n. 190/2012, non esiste conflitto di interesse, anche potenziale, tra il firmatario del presente atto e il destinatario finale dello stesso;

Visti:

- il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii.;
- l'art. 1965 c.c. - *Transazione*;
- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità dell'Ente;
- il Decreto del Sindaco di Potenza n. 65 del 12/07/2024 di proroga della nomina del Responsabile della U.D. "Bilancio e Partecipate";

per tutto quanto espresso nelle premesse che qui si intendono integralmente richiamate e riportate:

DETERMINA

- 1) **DI DARE ATTO** che le premesse e tutti gli atti nella stessa richiamati sono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- 2) **DI DARE ATTO** che con la determinazione dirigenziale RCG n. 844 del 19/04/2024 richiamata in premessa, si è stabilito quale termine per l'espressione della volontà di aderire all'acquisto delle aree in parola e dei diritti edificatori, la data del 31/12/2024 e, la fissazione del prezzo di cessione all'ultimo valore determinato con provvedimento dirigenziale n. 363 del 29/09/2021;
- 3) **DI ACCETTARE** la proposta d'acquisto, di cui alla nota prot. n. 91473 del 10/09/2024 con la quale il sig. L. A., nato il ***** a ***** cod. fisc. ***** e residente in Via ***** a Potenza;
- 4) **DI ALIENARE**, con effetto transattivo in favore del suddetto sig. L. A., la proprietà della quota parte di 1/15 (un quindicesimo) della particella n. 1366 (sedime fabbricato), part. 1397 (sedime del fabbricato), part. 3086 (area di pertinenza del fabbricato) e la part. 3115 (area di pertinenza del fabbricato) ricadenti nel foglio 47 occorse per la realizzazione dell'alloggio e sue pertinenze, a lui assegnato, individuato catastalmente come segue:
 - Foglio 47, particella ***** subalterno **, Alloggio con relativa soffitta categ. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, mq. 158;
 - Foglio 47, particella ***** subalterno **, Box categ. c/6, classe 4, consistenza mq. 33, sup. catastale mq 42;
 facenti parte dello stesso fabbricato realizzato dalla ex Cooperativa edilizia IRGAL a fronte della corresponsione del prezzo di € 28.571,30 come determinato ed esposto nelle premesse;
- 5) **DI APPROVARE**, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, l'allegato schema di atto di alienazione, avente natura transattiva, di quota delle aree e dei diritti edificatori occorsi per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in località "MURATE" da parte della ex cooperativa edilizia IRGAL in favore del sig. L. A.;

- 6) **DI STABILIRE CHE** tutte le spese connesse alla stipulazione dell'atto di cui sopra saranno totalmente a carico dell'acquirente, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti del Comune;
- 7) **DI DARE ATTO CHE** l'importo di € 28.571,30 sarà incassato sul capitolo di Entrata n. 4015 - codifica 4.01.4015.002.004015.000.00 4.04.01.08.999 "ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI" del Bilancio del corrente esercizio finanziario;
- 8) **DI DISPORRE**, la pubblicazione della presente determinazione all'Albo Pretorio dell'Ente per quindici giorni consecutivi;
- 9) **DI DARE ATTO CHE**, ai sensi del D.Lgs. 14/03/2013 n.33, il presente provvedimento sarà pubblicato nella sezione "Beni immobili e gestione patrimonio" dell'Amministrazione Trasparente dell'Ente;
- 10) **DI DARE ATTO**, infine, che tutti gli atti ai quali è fatto riferimento nella premessa e nel dispositivo della determinazione sono depositati presso questa Unità di Direzione, che ne curerà la conservazione nei termini di legge;
- 11) **DI TRASMETTERE** la presente determinazione al sig. Larocca Antonio per opportuna conoscenza e per quanto di rispettiva competenza:
 - ✓ ai dirigenti responsabili di tutte le Unità di Direzione dell'Ente;
 - ✓ al Sindaco;
 - ✓ alla Giunta comunale;
 - ✓ ai consiglieri comunali.

Il titolare E.Q.
dott. Giuseppe Santoro

IL DIRIGENTE
dott. Vito DI LASCIO

Documento di Consultazione



VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Relativamente alla Determinazione Dirigenziale N° DetSet 571/2024 del 23/10/2024, avente oggetto:

Alienazione avente natura transattiva di quota delle aree e dei diritti edificatori occorsi per la realizzazione di alloggi di E.R.P. in località “MURATE” da parte della ex coop. edil. IRGAL in favore del sig. L. A. -Approvazione schema di contratto

Preso d'atto: sulla presente determinazione si attesta ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lsg 267/2000, la regolarità contabile.

Documento di Consultazione

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito istituzionale per il periodo della pubblicazione.



SCHEMA DI CONTRATTO

Rep. n.

Racc. n.

CESSIONE ONEROSA DELLE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE NELLA LOCALITA' "MURATE" AVENTE NATURA TRANSATTIVA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi_____, addì _____del mese di _____.

- * _____ -

In _____, nel mio studio, in Via _____.

Innanzi a me dr. _____, Notaio in _____, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di _____.

sono personalmente comparsi:

1) - DI LASCIO Vito, dirigente, nato a _____ il _____;

munito del seguente documento di riconoscimento:

carta d'identità n. _____ rilasciata dal _____ in data _____, valida fino al _____;

nella espressa qualità di Dirigente Responsabile dell'Unità di Direzione "Bilancio e Partecipate" - "Ufficio Gestione e Valorizzazione del Patrimonio" e, quindi, nell'ambito delle sue competenze, in nome e per conto del: "COMUNE DI POTENZA", con sede in Potenza alla Piazza Giacomo Matteotti, ove per la carica domicilia;

codice fiscale 00127040764;

il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta (cod. fiscale n. 00127040764), in virtù della carica che ricopre in forza dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e del decreto del Sindaco n.65 del 12/07/2024 di proroga dell'incarico di Responsabile dell'U.D. "Bilancio e Partecipate", di cui al Decreto sindacale n. 29 del 31/03/2021, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 del vigente Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi;

ed in esecuzione della determinazione RCG N° _____ dell'U.D. "Bilancio e Partecipate";

2) i coniugi:

_____, nato a _____ il _____;

_____, nata a _____ il _____;

con domicilio in Potenza alla Via _____;

C.F.: _____;

C.F.: _____;

coniugati _____ legale dei beni;

muniti del seguente documento di riconoscimento:

che intervengono al presente atto in qualità di assegnatari, in regime di _____ legale dei beni, per la quota di 1000/1000 delle seguenti unità immobiliari:

1) alloggio con annessa soffitta, in Potenza alla

Via _____ Piano: 2 - 6 int. 3 distinto al N.C.E.U. del Comune di Potenza al Foglio _____, particella _____ subalterno _____ cat. A/2 classe _____ consistenza _____vani (alloggio facente/i parte di un fabbricato realizzato dalla Cooperativa edilizia IRGAL in base ad atto di assegnazione per Notaio Pierluigi Giuliani rep. 6826 del 22 giugno 1989 e trascritto a POTENZA al Registro Gen. n. 1641 del 10/07/1989);

2) pertinente locale box al Foglio _____, particella _____ subalterno _____ (box) cat. C/6 classe _____ consistenza mq _____ facente parte dello stesso fabbricato realizzato dalla medesima Cooperativa edilizia IRGAL in base ad atto di assegnazione a soci di cooperativa per Notaio dott. Antonio Polosa rep. 50166 del 22 ottobre 1999 e trascritto a POTENZA al Registro Gen. n. 2659 del 10 novembre 1999; comproprietario dei beni che partecipano per la quota di 1/15 del valore del lotto fondiario da acquisire in proprietà. Detti comparenti della cui identità personale, nonché qualifica, io notaio sono certo convengono di apporre al presente atto le seguenti

PREMESSE

Il Comune di Potenza con la deliberazione del Consiglio comunale n. 208 del 07 luglio 1972 localizzò sui terreni di Cammarota Luigi, ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, un Programma edilizio per la costruzione di alloggi popolari in favore delle Cooperative edilizie APOLLO I a r.l., S. CRISTOFORO a r.l.; IRGAL a r.l. (di seguito IRGAL) e SILP POTENZA 3 a r.l.. Il Comune di Potenza:

- con Convenzione Repertorio n.3243 del 27 luglio 1977, registrata a Potenza presso l'Ufficio del Registro in data 5 agosto 1977 al n.9124 e trascritta a Potenza il 12 agosto 1977 ai numeri 7992/7128, a rogito del Segretario Generale del Comune di Potenza Dott. Matteo Pittinicchio, cedette in diritto di proprietà fin d'allora un terreno in favore della cooperativa IRGAL s.r.l. che accettava, ed ai suoi aventi causa, con l'impegno ad acquistare a norma della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 l'area di circa 4.371 mq;
- con successiva supplementare convenzione repertorio n.3536 del 20 marzo 1978 registrato a Potenza il 11 aprile 1978 al n. 1477 stipulato dal segretario Generale reggente del Comune di Potenza fu aggiunta un'ulteriore condizione di decadenza con l'introduzione dell'art. 10 bis alla richiamata convenzione n. 3243 del 27 luglio 1977;
- con ulteriore convenzione integrativa, ricevuta dal Segretario Generale del Comune di Potenza in data 12 febbraio 1980, repertorio n. 4526, trascritta a Potenza in data 11 marzo 1980 ai nn. 2951/2606 e in data 16 aprile 1980 ai nn. 4600/4064, concedeva alla cooperativa edilizia IRGAL, la cessione del diritto di proprietà del terreno di circa mq 4.371; tale area risultava distinta al N.C.T. del Comune di Potenza al Foglio 47,

particelle 345 e 132;

Su tali aree la predetta Cooperativa Edilizia IRGAL, a seguito del rilascio delle Concessioni Edilizie n. 97 del 1976 e n. 486 del 1983, ha costruito l'intero complesso immobiliare in cui ricade l'alloggio di cui è assegnatario e attuale intestatario catastale _____ (_____ dei beni), ha sistemato le aree pertinenziali ed ha realizzato un campo da tennis a servizio del medesimo;

A seguito dei numerosi ricorsi e contenziosi instaurati tra gli originari proprietari dei terreni, il Comune di Potenza e i soci delle cooperative, con le sentenze del TAR Basilicata n.71 del 18 aprile 1985 e n.31 del 1986, emerge che la procedura espropriativa, delegata *illo tempore* alla Cooperativa IRGAL, per l'acquisizione delle aree per la realizzazione dell'intervento edilizio, non si è regolarmente conclusa;

Sebbene alcune delle aree risultino assegnate alle Cooperative Edilizie in piena proprietà e/o in diritto di superficie e gli effetti dell'acquisto del diritto reale (Diritto di superficie o Diritto di piena proprietà sulle aree) - potendosi atteggiate le convenzioni di assegnazione, sul modello della cessione di cosa altrui ai sensi dell'art. 1478 C.C. - con possibile susseguenza al fatto che l'acquirente "ne diventa proprietario nel momento in cui il venditore acquista la proprietà dal titolare di essa"; La Corte di Appello di Potenza, con la sentenza n. 85/06, depositata il 04 maggio 2006 e notificata al Comune in data 23 maggio 2006, al punto b) del dispositivo: "*respinge ogni domanda proposta contro le cooperative appellanti nonché contro gli assegnatari dei relativi alloggi ed i rispettivi coniugi e dichiara assorbite le domande da tutti costoro spiegate nei confronti del Comune di Potenza*"; conseguentemente, il Comune di Potenza fu condannato, in qualità di unico responsabile, al pagamento dell'intera somma relativa all'acquisizione delle aree di che trattasi, in favore dell'originario proprietario sig. Cammarota Luigi;

Il Comune di Potenza, ai sensi del D.P.R. n.327/2001, (Testo unico Espropriazione per opere di pubblica utilità) con Determinazione dirigenziale n. 274 del 4 novembre 2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 12 novembre 2009, ha dichiarato l'intervenuta espropriazione, acquisendo le aree riguardanti il programma edilizio per la costruzione di alloggi popolari in favore delle Cooperative edilizie APOLLO I° a r.l., S. CRISTOFORO a r.l.; IRGAL a r.l. e SILP POTENZA 3 a r.l. al proprio Patrimonio indisponibile;

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 121 del 26 maggio 2011 avente ad oggetto "Aree di proprietà comunale nelle località Murate e Macchia Giocoli. Modalità operative per la vendita parziale delle aree", il Consiglio comunale, rilevato l'obbligo di conservare al patrimonio comunale le aree ospitanti le urbanizzazioni primarie ed eventualmente quelle previste per le urbanizzazioni secondarie, stabiliva di cedere onerosamente alle

cooperative edilizie o ai soci assegnatari i lotti fondiari sui quali sorgono i fabbricati realizzati dalle cooperative stesse in località "MURATE", definiva le modalità operative secondo le quali procedere alla vendita e dettava i criteri per la determinazione del valore del terreno del lotto fondiario da cedere in proprietà.

La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 121/2011 veniva impugnata innanzi al T.A.R. di Basilicata, con diversi ricorsi, dagli assegnatari degli immobili realizzati dalle cooperative edilizie.

Il T.A.R., con diverse sentenze, accoglieva i ricorsi. Le sentenze del T.A.R. Basilicata venivano appellate dal Comune di Potenza innanzi al Consiglio di Stato, il quale con sentenza n. 1883/2014 depositata il 16 aprile 2014 accoglieva l'appello.

Alla sentenza n. 01883/2014, in data 21 luglio 2014, alcuni assegnatari degli alloggi in località "Macchia Giocoli" e "Murate" hanno proposto ricorso per revocazione presso il Consiglio di Stato, ex art. 106 c.p.a. ed ex art. 395 n. 3 c.p.c., contro il Comune di Potenza.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) ha prima respinto l'istanza cautelare e successivamente, con sentenza n. 141/2015, definitivamente dichiarato inammissibile il ricorso.

Con Determinazione n. 190/bis del 28 ottobre 2014 dell'Unità di Direzione "Gestione Patrimonio - Manutenzioni e Servizi Tecnologici" è stato definito il valore di cessione delle aree alle cooperative e quindi agli assegnatari degli alloggi, sulla base dei criteri dettati dal Consiglio comunale con la Deliberazione n. 121/2011. Detto valore è stato rettificato e aggiornato con determinazione dirigenziale dell'U.D. "Risorse Finanziarie" n. 30 del 09 febbraio 2018 e, da ultimo, aggiornato con determinazione n. 363 del 29 settembre 2021 dell'U.D. "Bilancio e Partecipate". Dalle richiamate determinazioni, risultano, per la cooperativa edilizia IRGAL, i seguenti dati metrici e valore di cessione aggiornato:

- cubatura realizzata mc. 7.492
(settemilaquattrocentonovantadue)

- lotto fondiario da cedere in proprietà identificato nel lotto edilizio così come effettivamente realizzato, (graficamente individuato nell'allegato "A" det. 30/2018) costituito dall'area di sedime del fabbricato e relativa area pertinenziale (piazzale, accesso, sistemazione a verde, recinzione etc.) pari a mq 3.791 (tremilasettecentonovantuno) così catastalmente distinto:

- fg. _____ part. _____ di mq. 308 sedime fabbricato;
- fg. _____ part. _____ mq. 50 sedime del fabbricato;
- fg. _____ part. _____ mq. 3.360 area di pertinenza del fabbricato;
- fg. _____ part. _____ mq. 73 area di pertinenza del fabbricato;

per un valore totale del lotto da cedere in proprietà pari ad €428.569,54 (quattrocentoventottomilacinquecentosessantanove e cinquantaquattro centesimi) per conseguire l'intera cubatura a cui corrisponde l'importo di € 28.571,30 (ventottomilacinquecentosettantuno e trenta centesimi) per la quota di 1/15 (un quindicesimo) (all. "B" det.363/2021).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 103 del 20 novembre 2014 fu dichiarato il dissesto finanziario dell'Ente, ai sensi dell'art. 244 e seguenti del T.U.E.L. e con D.P.R. del 29 gennaio 2015 fu nominato l'Organo Straordinario di Liquidazione (O.S.L.) per l'amministrazione e la gestione dell'indebitamento pregresso nonché per l'adozione di tutti i provvedimenti per l'estinzione dei debiti dell'Ente;

Il Comune di Potenza con distinte note, ha invitato tutti i soggetti risultati attuali intestatari catastali degli alloggi ad aderire alla procedura di cessione della proprietà dei suoli sui quali gli alloggi sono stati realizzati.

Nella fattispecie viste e richiamate:

- la nota prot. _____ del 03/11/2021 con la quale l'Amministrazione Comunale invitò il Sig. _____, in qualità di intestatario catastale dell'alloggio sopra descritto, ad aderire alla proposta di acquisto in piena proprietà dell'area a fronte della corresponsione di € 28.571,30, in mancanza l'Amministrazione comunale, in qualità di proprietario "per accessione" anche degli alloggi costruiti sui suoli acquisiti, avrebbe esercitato tutti i relativi diritti, ai sensi degli artt. 934-936 del Codice Civile, fornendo mandato all'unità di Staff Avvocatura per ogni relativa azione.
- la nota pervenuta al protocollo gen. dell'Ente al n. _____ del _____ con la quale il Sig. _____, congiuntamente al coniuge, ha aderito alla suddetta proposta, dichiarando di voler acquistare, per la parte spettante di 1/15 (un quindicesimo), l'area di proprietà comunale sulla quale l'ex cooperativa IRGAL (di cui i richiedenti erano soci) ha realizzato l'immobile identificato in premessa, impegnandosi a pagare al Comune di Potenza il corrispettivo stabilito e comunicato di € 28.571,30 (ventottomilacinquecentosettantuno e trenta centesimi) e ha, altresì, indicato quale professionista di propria fiducia il Notaio _____ per il rogito dell'atto;
- la nota del Comune di Potenza prot. _____ del _____ con la quale è stato dato riscontro positivo al sig. Larocca Antonio, accogliendo la domanda di acquisto al prezzo di € 28.571,30 a suo tempo notificato allo stesso, in ragione di quanto stabilito con determinazione RCG n. 844 del 19/04/2024, più precisamente riguardo all'espressione della volontà di aderire all'acquisto delle aree in parola entro il 31/12/2024 e alla fissazione del prezzo di cessione all'ultimo valore determinato con

provvedimento dirigenziale n. 363 del 29/09/2021;

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 188 del 31 luglio 2023 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Potenza per il triennio 2024-2026 nel quale sono incluse anche le aree in parola;

Con determinazione dirigenziale U.D. "Bilancio e Partecipate" - Ufficio "Gestione e valorizzazione del Patrimonio" RCG n. _____ del _____ è stata accettata la proposta di acquisto del Sig. _____, sono state definite le modalità e i tempi di pagamento ed è stato approvato lo schema di contratto per la cessione onerosa, avente natura transattiva, della quota di 1/15 (un quindicesimo) delle aree occorse per la costruzione degli alloggi in località Murate assegnati alla cooperativa IRGAL, il valore come sopra determinato ed esposto in favore del Sig. _____ al prezzo di € 28.571,30 (ventottomilacinquecentosettantuno e trenta centesimi) dando atto che la relativa posta di ENTRATA è prevista nel Bilancio dell'Ente sul capitolo 4015 - "ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI";

- che le parti - nella consapevolezza che si renda necessario, evitare ulteriori aggravii e prevenire ogni altra controversia - intendono procedere alla stipulazione del presente atto, avente natura transattiva, nel modo che segue:

a) trasferimento mediante CESSIONE ONEROSA DELLE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE occorse per la realizzazione della volumetria realizzata in favore dei coniugi _____

ed il riconoscimento in capo all'intestatario della piena proprietà e libera trasferibilità dell'alloggio e sue pertinenze, come sopra identificati, edificato sull'area oggetto di cessione;

b) corresponsione al Comune di Potenza dell'importo di € 28.571,30 (ventottomilacinquecentosettantuno e trenta centesimi), rappresentante l'importo proporzionale pro-quota per la cessione in proprietà dell'area di sedime, della relativa volumetria e delle aree pertinenziali necessarie per la realizzazione del complesso immobiliare dalla "Cooperativa Edilizia IRGAL", come determinata con le modalità innanzi evidenziate;

- che, a tale scopo è stato richiesto il mio intervento.

TUTTO CIO' PREMESSO

da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue in unico contesto con la narrativa che precede:

ARTICOLO 1 - TRANSAZIONE - CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE

IL COMUNE DI POTENZA e i coniugi _____

dichiarano e convengono

- di rinunciare ad ogni contestazione e/o giudizio insorto o che possa in futuro insorgere tra gli stessi in relazione a quanto in premessa citato e qui espressamente richiamato;

- di rinunciare agli effetti degli atti processuali eventualmente iniziati e dei provvedimenti resi;

Conseguentemente il COMUNE DI POTENZA, come innanzi rappresentato, rinuncia a porre in essere l'azione di accessione di cui agli artt. 934 e 936 c.c., inoltre, rinuncia alla somma che sarebbe scaturita dalla rivalutazione dell'importo richiesto al Sig. _____, dalla data dell'offerta prot. n. _____ del 03/11/2021 all'attualità e riconosce che a fronte della somma versata dallo stesso Sig. _____, lo stesso ottempera a quanto stabilito al c. 3 dell'art. 12 della convenzione Rep. 3243 del 27 luglio 1977, in merito all'obbligo risultante in capo allo stesso del pagamento "della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica";

Al fine di perfezionare la concordata operazione transattiva, il "COMUNE DI POTENZA" ed il proprietario, _____, in proprio e come innanzi rappresentati,

procedono a quanto segue:

Il Comune di Potenza, quale proprietario dell'area edificata in appresso descritta,

CEDE, ALIENA E TRASFERISCE

ai coniugi _____, che accettano ed acquistano, i diritti in ragione di 1/15 (un quindicesimo) su:
- area edificata in Comune di Potenza, posta tra _____ e _____;
della superficie catastale complessiva di mq 3.791 (tremilasettecentonovantuno);

CONFINI:

- a Nord con part. n. 3087 di proprietà Demanio dello stato ramo LL.PP.;
- ad Ovest con Via degli Aceri;
- a Sud con Via degli Oleandri;

IN CATASTO AL N.C.T. DEL COMUNE DI POTENZA:

Foglio n. _____, particelle _____, _____, _____ e _____;
Su tale area insiste n. 1 fabbricato per complessivi n. 15 alloggi residenziali e relative pertinenze, secondo le caratteristiche e dimensioni indicate nel P.E.E.P. e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e tecniche stabilite nelle Convenzioni di cui in premessa, tra il Comune di Potenza e la Cooperativa IRGAL, che qui si intendono riportate e trascritte. In questo insediamento è presente l'alloggio con annessa soffitta e relative pertinenze attualmente censito al N.C.E.U di Potenza al Foglio _____, particella _____ subalterno _____ cat. A classe _____ consistenza _____ vani;
Foglio _____, particella _____ subalterno _____ (box) cat. C/6 classe _____ consistenza _____ mq facente parte dello stesso fabbricato oggetto del presente atto e precisamente:

A CURA DEL NOTAIO

giusta il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto che, in copia, riunite in un unico fascicolo, previa visione delle parti e di me Notaio e previa lettura delle parti scritte da me Notaio datane, si allegano al presente atto sotto la lettera *). Gli intestatari acquirenti, rendono dichiarazione della conformità dei suddetti dati catastali e delle relative planimetrie allo stato di fatto dell'unità immobiliare urbana in oggetto;

ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52.

ARTICOLO 2 - ACCESSIONI - SERVITU' - DIRITTI CONDOMINIALI

Il trasferimento si considera a corpo e non a misura ed ha luogo con ogni accessorio, inerenza e pertinenza; con ogni diritto, ragione ed azione, con ogni servitù attiva e passiva, ivi compresi, ove spettanti, i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.

ARTICOLO 3 - CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Il sig. _____ e la sig.ra _____ hanno versato all'Amministrazione Comunale di Potenza la somma di € 28.571,30 (ventottomilacinquecentosettantuno e trenta centesimi), pari al corrispettivo determinato dal medesimo Comune per la cessione a titolo oneroso della quota parte dell'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato della cooperativa IRGAL nel rispetto della Delibera c.c. 121/2011.

Il suddetto importo è stato corrisposto mediante - versamento presso la Tesoreria del Comune di Potenza "Banca Popolare di Bari", Viale Marconi, 194 come risulta dalla quietanza n. _____ del _____,

oppure

- bonifico bancario n. _____ del _____ a favore del Comune di Potenza, tramite la Tesoreria BdM s.p.a (già Banca Popolare di Bari) (ABI 05424 - CAB 04297 - c/c n. 209 - IBAN IT83 E054 2404 2970 0000 0000 209, con causale RISORSA 4015 Alienazione di beni immobili - Acquisto area in località Macchia Giocoli per alloggio Foglio _____, particella _____, sub _____, come da Determinazione n. _____ del _____, per cui l'Amministrazione Comunale rilascia quietanza nella forma più ampia e rinuncia. Le parti intervenute al presente atto, ai sensi dell'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 Luglio 2006 n. 223 (convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248 e modificato, con Legge 27 Dicembre 2006 n. 296), da me richiamate sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 e ad ogni conseguente effetto di legge, dichiarandosi espressamente edotte sia di dette conseguenze penali sia dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della

sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta e mendace indicazione dei dati ed assumendone piena responsabilità personale, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà che:

A) il corrispettivo è stato corrisposto mediante versamento effettuato presso la Banca _____ quale esercente i servizi di Tesoreria del Comune di Potenza;

B) che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c.

ARTICOLO 4 - PRECISAZIONE RICOGNITIVA DELLA PROPRIETA'

Con l'acquisto in proprietà della quota parte delle aree sulle quali è stato realizzato il fabbricato della Cooperativa edilizia IRGAL, i sigg. _____, in regime di _____ legale dei beni, si riconoscono unici titolari e pieni proprietari dell'alloggio costruito e relative pertinenze come innanzi già descritti nell'articolo 1 che precede e che qui si intendono riportati e trascritti nelle loro descrizione, ubicazione, confinazioni e dati catastali intendendosi, ad ogni buon conto, venuto meno ogni vincolo di alienazione o di prezzo massimo di cessione seppure eventualmente previsto nelle Convenzioni stipulate ex lege n.865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 5 - TRASCRIZIONI - ANNOTAMENTI - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

Si autorizzano i competenti Uffici ed in particolare il Conservatore dei RR. Immobiliari, gli Uffici Catastali e persone addette, a prendere atto del presente negozio, con esonero da ogni personale responsabilità al riguardo, per i conseguenti necessari adempimenti.

ARTICOLO 6 - POSSESSO

Il possesso di quanto in oggetto s'intende trasferito con tutti gli effetti utili ed onerosi.

ARTICOLO 7 - GARANZIE - PROVENIENZA

Il Comune di Potenza garantisce la proprietà di quanto innanzi trasferito e la libertà di esso da precetti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli od altri vincoli di sorta. Dichiaro esserle pervenuto in forza di quanto già esplicitato nella premessa del presente atto.

ARTICOLO 8 - CLAUSOLE EX D.P.R. n. 380/2001 - L. 47/85 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Le parti, agli effetti dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 n. 2 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, per quanto possa occorrere dichiarano che l'immobile oggetto del presente atto é stato costruito in esecuzione della concessione edilizia *

licenza edilizia *

concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge citata *

rilasciata in data * dal Comune di *

La parte cedente mi consegna il certificato di destinazione

urbanistica relativo all'immobile come innanzi trasferito, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, rilasciato dal Comune di * in data *, n. * dichiarando altresì che ad oggi non sono intervenute modificazioni degli stessi strumenti urbanistici.

Previa lettura datane, io Notaio provvedo ad allegarlo al presente atto, sotto la lettera *) perchè ne formi parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 9 - CLAUSOLE FISCALI - ONERI E SPESE

Tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti alla stipula del presente atto, comprese quelli relativi alla registrazione e trascrizione, sono a carico dell'acquirente.

Richiesto,
io Notaio ho diretto e ricevuto l'atto presente, in parte dattiloscritto a norma di legge, su mia dettatura da persona di mia fiducia, ed in parte scritto di mio pugno.
Di esso ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio, essendo le ore

Consta di * fogli di cui occupate * facciate e quanto sin qui della presente.

Documento di Consultazione



CITTA' DI POTENZA

Certificazione di Avvenuta Pubblicazione

SPETT.LE
U.D. BILANCIO E PARTECIPATE

Ai sensi delle normative/regolamenti vigenti, si attesta/certifica che l'Atto avente oggetto 'Alienazione avente natura transattiva di quota delle aree e dei diritti edificatori occorsi per la realizzazione di alloggi di E.R.P. in località "MURATE" da parte della ex coop. edil. IRGAL in favore del sig. L. A. -Approvazione schema di contratto' è stato affisso all'Albo Pretorio Online dal 23/10/2024 al 07/11/2024 ed è stato registrato con progressivo N° PAP-04583-2024.

Documento di Consultazione