



CITTA' DI POTENZA

U.D. BILANCIO E PARTECIPATE

DETERMINAZIONE RCG N° 4/2025 DEL 07/01/2025

N° DetSet 1/2025 del 07/01/2025

Dirigente: VITO DI LASCIO

OGGETTO: Indirizzi operativi per la conclusione del procedimento cd. “Macchia Giocoli – Murate” e fissazione nuovo termine per l’invio delle proposte transattive e nuovi criteri per la cessione onerosa delle aree in base alla Deliberazione C.C. n. 157/2024.

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA’

Il Sottoscritto _____
in qualità di _____

attesta che la presente copia cartacea della Determinazione Dirigenziale N° RCG 4/2025, 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

Oggetto:	Indirizzi operativi per la conclusione del procedimento di cui alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 121 del 26/05/2011 e della sentenza del Consiglio di Stato sez. IV n. 3106/2019 – Fissazione nuovo termine per la presentazione delle proposte transattive e criteri per la rateizzazione degli importi per la cessione onerosa delle aree occorse per la costruzione di alloggi in località Macchia Giocoli – Murate in base alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024.
-----------------	---

II DIRIGENTE

PREMESSO CHE con Determinazione dirigenziale RCG n. 844 del 19/04/2024 - avente ad oggetto *“Preso d’atto delle risultanze sullo stato di attuazione del procedimento di cessione onerosa delle aree occorse per la costruzione di alloggi in località Macchia Giocoli - Murate e indirizzi operativi per la conclusione del procedimento di cui alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 121 del 26/05/2011 e della sentenza del Consiglio di Stato sez. IV n. 3106/2019”* - si è dato atto che il valore complessivo dei lotti di terreno da cedere in proprietà alle cooperative o, in mancanza, ai soci assegnatari o, comunque, a chi risulti attuale intestatario degli alloggi delle località Macchia Giocoli e Murate, è pari a **€ 5.343.290,38** di cui:

(a) € 3.576.549,12 per le aree di località Macchia Giocoli,

(b) € 1.766.741,26 per le aree di rione Murate, di cui già incassati nel 2023 € 27.583,54, come da Determinazione dirigenziale n. 363 del 29/09/2021 dell’Ufficio “Gestione e valorizzazione del Patrimonio” - U.D. “Bilancio e Partecipate”;

e sono stati stabiliti i seguenti criteri operativi per la conclusione del procedimento di cui alla citata Deliberazione del Consiglio comunale n. 121/2011:

- a)** fissazione del termine, entro il 31/12/2024, per l’espressione della volontà di aderire alle proposte di acquisto delle aree e dei diritti edificatori occorsi per la realizzazione degli alloggi in loc. Macchia Giocoli - Murate – in caso di mancata adesione, dal 1° gennaio 2025 sarà aggiornato il valore monetario ancora fissato ad agosto 2021;
- b)** fissazione del prezzo di cessione all’ultimo valore determinato con provvedimento dirigenziale n. 363 del 29/09/2021 (rivalutazione agosto 2021) per le offerte d’acquisto presentate al protocollo dell’Ente entro il termine del 31/12/2024 da coloro che non hanno mai aderito incondizionatamente alle precedenti proposte;
- c)** possibilità per i proprietari degli alloggi delle ex cooperative “Solarium”, “Regione” e “Lavinia” di stipulare un unico atto notarile a fronte del versamento dell’importo complessivo dato dalla somma di:
 - quanto richiesto in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato sez. IV n. 3106/2019 per la quota dei terreni “ex proprietà Pergola” nei termini stabiliti;
 - dal valore suo tempo determinato con atto dirigenziale n. 190/bis del 28/10/2014 per la quota dei terreni “ex proprietà Giocoli” negli stessi termini;

atteso che i due procedimenti espropriativi si sono conclusi in epoche differite nel tempo;

di procedere, in mancanza di proposte all’acquisto entro il suddetto termine del 31/12/2024, alla doverosa proposizione di tutte le possibili azioni per l’esercizio effettivo dell’accessione alla proprietà degli immobili costruiti sul suolo comunale ai sensi del 936 c.c. unitamente all’Unità di staff Advocatura;

CONSIDERATO CHE nel corso del 2023 e del 2024 sono state concluse, con atti notarili già stipulati o in corso di stipula, numerosi atti transattivi di cessione onerosa delle aree occorse per la costruzione di alloggi in località Macchia Giocoli - Murate di cui alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 121 del 26/05/2011 e della sentenza del Consiglio di Stato sez. IV n. 3106/2019 e, più dettagliatamente, n. 5 atti di vendita e n. 41 richieste di acquisto, in corso di definizione, delle aree che nel complesso rappresentano più di un 1/5 (un quinto) del totale degli alloggi;

RITENUTO DI dover confermare la narrativa, le premesse e i contenuti essenziali tecnico-contabili e amministrativi della Determinazione dirigenziale n. 844/2024;

VISTA la mozione approvata dal Consiglio comunale in data 30 dicembre 2024 con Deliberazione consiliare n. 157 del 30/12/2024;

TENUTO CONTO CHE:

- 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 riformulato ai sensi dell'art. 43 della Legge n. 91/2022 con Deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 02/04/2024;
- il suddetto Piano di Riequilibrio finanziario pluriennale è stato approvato dalla Sezione regionale di Controllo della Corte dei conti per la Basilicata in data 8 ottobre 2024;
- con la Deliberazione del Consiglio comunale n. 113 del 23/09/2024 è stato approvato il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) per il triennio 2025-2027;
- con Deliberazione del Consiglio comunale n. 39 del 21/03/2024 è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario per il triennio 2024-2026;
- non è stato ancora approvato il Bilancio di previsione finanziario per il triennio 2025-2027 e che, pertanto, il Bilancio del Comune di Potenza è in gestione provvisoria;

PRESO ATTO delle relazioni di sintesi sullo stato di attuazione del procedimento di cessione onerosa delle aree nelle località Macchia Giocoli – Murate prodotte dai diversi Uffici componenti il Gruppo di Lavoro intersettoriale individuato con Determinazione dirigenziale n. 169 del 08/06/2020 dell'U.D. "Risorse Finanziarie", conservate agli atti dello scrivente Ufficio;

ACCLARATO CHE la competenza alla stipula degli atti di alienazione delle aree in parola, anche con valenza transattiva, ricade nell'alveo dei poteri gestionali attribuiti dallo Statuto comunale (art. 61) e dell'art. 107 del T.U.E.O.L. ai dirigenti;

RITENUTO necessario confermare le linee operative per la concreta attuazione di quanto deliberato con le richiamate Deliberazioni consiliari n. 121/2011 e n. 157/2024 e darne ampia conoscibilità ai cittadini interessati - in ossequio ai generali principi di legalità, efficienza, efficacia e trasparenza posti a fondamento del buon andamento dell'imparzialità dell'azione amministrativa come delineata dalla Carta Costituzionale (art. 97) - anche al fine consentire pari opportunità tra coloro che volessero aderire alle proposte di acquisto delle aree in discussione;

STABILITO CHE l'Amministrazione comunale, in qualità di proprietario, per accessione, anche degli alloggi costruiti sui suoli acquisiti, ha facoltà di esercitare tutti i relativi diritti ai sensi degli artt. 934 e 936 del Codice civile;

RITENUTO DI poter accogliere la mozione sopra citata soltanto nei seguenti termini e sulla base dei sotto elencati dettami operativi per la conclusione, con atto transattivo, del procedimento stabilito con la citata Deliberazione n. 121/2011, ragionevoli, opportuni e coerenti con la stessa deliberazione, nonché in ossequio alla mozione consiliare da ultimo approvata in data 30 dicembre 2024:

- I.** fissazione di un nuovo termine, entro il 31 agosto 2025, per l'espressione della volontà di aderire alle proposte di acquisto delle aree e dei diritti edificatori occorsi per la realizzazione degli alloggi in loc. Macchia Giocoli - Murate – in caso di mancata adesione, dal 1° settembre 2025 sarà aggiornato il valore monetario ancora fissato ad agosto 2021 (**punto n. 3 della citata mozione consiliare**);

- II.** conferma del prezzo di cessione all'ultimo valore determinato con provvedimento dirigenziale n. 363 del 29/09/2021 sopra richiamato (rivalutazione agosto 2021) per le offerte d'acquisto che saranno presentate al protocollo dell'Ente entro il termine di cui sopra da coloro che non hanno mai aderito incondizionatamente alle precedenti proposte;
- III.** possibilità per i proprietari degli alloggi delle ex cooperative "Solarium", "Regione" e "Lavinia" di stipulare un unico atto notarile a fronte del versamento dell'importo complessivo dato dalla somma di:
- quanto richiesto dall'U.D. "Lavori Pubblici e Reti" - Ufficio Espropriazioni, in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato sez. IV n. 3106/2019 per la quota dei terreni "ex proprietà Pergola" nei termini stabiliti;
 - dal valore suo tempo determinato con atto dirigenziale n. 190/bis del 28/10/2014 per la quota dei terreni "ex proprietà Giocoli" negli stessi termini;
- atteso che i due procedimenti espropriativi si sono conclusi in epoche differite nel tempo;
- IV.** possibilità di rateizzare l'importo dovuto, al netto di un anticipo pari ad almeno 1/3 (un terzo) dell'intera somma spettante al Comune di Potenza, maggiorato dell'interesse legale vigente nel 2025 e con la contestuale iscrizione, in favore dell'Ente, dell'ipoteca sull'immobile per i richiedenti che dichiarino, sotto la propria responsabilità, di non essere nella condizione di poter versare l'intero importo in un'unica soluzione (**punto n. 1 della citata mozione**);
- V.** richiesta di interlocuzione con la Commissione regionale ABI (Associazione Bancaria Italiana) della Basilicata, su richiesta dei cessionari, al fine di richiedere al sistema bancario di garantire agli stessi le condizioni più favorevoli di mercato per quanto concerne l'accesso al credito (**punto n. 2 della citata mozione**);
- VI.** per quanto riguarda, infine, il **punto n. 4 della citata mozione** (rideterminazione degli importi in base alle attuali valutazioni immobiliari) si procederà, come già si è proceduto con riferimento agli atti transattivi già stipulati o in corso di stipula, alla rideterminazione degli importi da corrispondere limitatamente al caso in cui si rilevino differenze di superficie del lotto da cedere rispetto al lotto effettivamente occupato;

VALUTATO, pertanto, in mancanza di proposte all'acquisto entro il suddetto termine del 31/08/2025 di procedere alla doverosa proposizione di tutte le possibili azioni per l'esercizio effettivo dell'accessione alla proprietà degli immobili costruiti sul suolo comunale ai sensi del 936 c.c. unitamente all'Unità di staff Avvocatura;

DATO ATTO della possibilità e convenienza di ricorrere anche a professionisti esterni (studi notarili) per la stipula degli atti di alienazione atteso che l'onere e le spese di rogito, poste a carico di cittadini acquirenti, non gravano sul Bilancio dell'Ente;

ATTESTATO CHE a norma di quanto previsto dall'art. 6 bis della legge 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 i destinatari finali dello stesso;

DATO ATTO CHE il R.U.P. del presente provvedimento è il Dirigente dell'U.D. "Bilancio e Partecipate" del Comune di Potenza;

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.;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. T.U.EE.LL.;
- il D. Lgs n. 165/2001 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 4 del D.Lgs. 165/2001, in merito alla separazione tra le funzioni di indirizzo politico e le funzioni dirigenziali;

- lo Statuto del Comune di Potenza;
- il Decreto del Sindaco di Potenza n. 65 del 12/07/2024 di nomina del Responsabile della U.D. “Bilancio e Partecipate”;

DETERMINA

1) DI DARE ATTO CHE le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) DI PRENDERE ATTO della documentazione conservata agli atti dell’Ufficio e delle risultanze determinate a seguito delle azioni di sollecito poste in essere dallo stesso Ufficio;

3) DI ACCOGLIERE la mozione del 30/12/2024, giusta Deliberazione del Consiglio comunale n. 157/2024, nei seguenti termini e sulla base dei sotto elencati dettami operativi per la conclusione, con atto transattivo, del procedimento stabilito con la citata Deliberazione n. 121/2011 :

I. fissazione di un nuovo termine, entro il 31 agosto 2025, per l’espressione della volontà di aderire alle proposte di acquisto delle aree e dei diritti edificatori occorsi per la realizzazione degli alloggi in loc. Macchia Giocoli - Murate – in caso di mancata adesione, dal 1° settembre 2025 sarà aggiornato il valore monetario ancora fissato ad agosto 2021 (**punto n. 3 della citata mozione consiliare**);

II. conferma del prezzo di cessione all’ultimo valore determinato con provvedimento dirigenziale n. 363 del 29/09/2021 sopra richiamato (rivalutazione agosto 2021) per le offerte d’acquisto che saranno presentate al protocollo dell’Ente entro il termine di cui sopra da coloro che non hanno mai aderito incondizionatamente alle precedenti proposte;

III. possibilità per i proprietari degli alloggi delle ex cooperative “Solarium”, “Regione” e “Lavinia” di stipulare un unico atto notarile a fronte del versamento dell’importo complessivo dato dalla somma di:

- quanto richiesto dall’U.D. “Lavori Pubblici e Reti” - Ufficio Espropriazioni, in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato sez. IV n. 3106/2019 per la quota dei terreni “ex proprietà Pergola” nei termini stabiliti;
- dal valore suo tempo determinato con atto dirigenziale n. 190/bis del 28/10/2014 per la quota dei terreni “ex proprietà Giocoli” negli stessi termini;

atteso che i due procedimenti espropriativi si sono conclusi in epoche differite nel tempo;

IV. possibilità di rateizzare l’importo dovuto, al netto di un anticipo pari ad almeno 1/3 (un terzo) dell’intera somma spettante al Comune di Potenza, maggiorato dell’interesse legale vigente nel 2025 e con la contestuale iscrizione, in favore dell’Ente, dell’ipoteca sull’immobile per i richiedenti che dichiarino, sotto la propria responsabilità, di non essere nella condizione di poter versare l’intero importo in un’unica soluzione (**punto n. 1 della citata mozione**);

V. richiesta di interlocuzione con la Commissione regionale ABI (Associazione Bancaria Italiana) della Basilicata, su richiesta dei cessionari, al fine di richiedere al sistema bancario di garantire agli stessi le condizioni più favorevoli di mercato per quanto concerne l’accesso al credito (**punto n. 2 della citata mozione**);

VI. per quanto riguarda, infine, il **punto n. 4 della citata mozione** (rideterminazione degli importi in base alle attuali valutazioni immobiliari) si procederà, come già si è proceduto con riferimento agli atti transattivi già stipulati o in corso di stipula, alla rideterminazione degli importi da corrispondere limitatamente al caso in cui si rilevino differenze di superficie del lotto da cedere rispetto al lotto effettivamente occupato;

4) DI PROCEDERE, in mancanza di proposte all’acquisto entro il suddetto termine del 31/08/2025, alla doverosa proposizione di tutte le possibili azioni per l’esercizio effettivo dell’accessione alla proprietà degli immobili costruiti sul suolo comunale ai sensi del 936 c.c. unitamente all’Unità di staff Avvocatura;

5) DI PROCEDERE dal 1° settembre 2025 alla rivalutazione monetaria all'attualità degli importi stabiliti con Determinazione n. 363 del 29/09/2021 dell'Unità di Direzione "Bilancio e Partecipate";

6) DI DARE ATTO CHE le presenti determinazioni saranno tenute in considerazione in sede di approvazione del Bilancio di previsione finanziario per il triennio 2025-2027 e di aggiornamento del DUP 2025-2027;

7) DI DISPORRE la pubblicazione della presente determinazione all'Albo Pretorio dell'Ente per quindici giorni consecutivi;

8) 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;

9) DI TRASMETTERE la presente determinazione per opportuna conoscenza:

- ✓ ai Dirigenti responsabili di tutte le Unità di Direzione dell'Ente;
- ✓ al Sindaco;
- ✓ alla Giunta comunale;
- ✓ ai Consiglieri comunali;
- ✓ all'ABI di Basilicata al seguente indirizzo email: basilicata@cr.abi.it

e per competenza:

- ✓ all'U.D. "Lavori Pubblici e Reti" - Ufficio Espropriazioni con invito a concludere rapidamente il procedimento di propria competenza;
- ✓ all'U.S "Avvocatura".

IL DIRIGENTE
dott. Vito Di Lascio

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Relativamente alla Determinazione Dirigenziale N° DetSet 1/2025 del 07/01/2025, avente oggetto:

Indirizzi operativi per la conclusione del procedimento cd. “Macchia Giocoli – Murate” e fissazione nuovo termine per l’invio delle proposte transattive e nuovi criteri per la cessione onerosa delle aree in base alla Deliberazione C.C. n. 157/2024.

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

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.