

OGGETTO:	Alienazione avente natura transattiva delle aree e dei diritti edificatori occorsi per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in località "MURATE" da parte della cooperativa edilizia APOLLO I° in favore dei soci e/o attuali proprietari e rinuncia alla causa RG n. 459/2011 pendente innanzi al Tribunale Civile di Potenza - Approvazione schema di atto.
-----------------	---

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 S. CRISTOFORO a r.l., IRGAL a r.l., SILP POTENZA 3 a r.l. e, per il caso di specie, APOLLO I° a r.l.;
- con convenzione, Repertorio n. 1355 del 1 ottobre 1975, registrata a Potenza il 21 ottobre 1975 al n. 3700 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 30 ottobre 1975 ai nn. 12024/10678 ed il 10 giugno 1976 ai nn. 6498/5883, a rogito del Segretario Generale del Comune di Potenza, Matteo Pittinicchio, il Comune di Potenza cedette alla "Cooperativa edilizia a responsabilità limitata APOLLO I°" che accettava "per sè, suoi eredi ed aventi causa", il diritto di proprietà, con l'impegno ad acquistare a norma della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, il suolo in Potenza in Catasto al foglio 47, p.lle 346 per l'estensione di metri quadrati 2759 (duemilasettecentocinquantanove) e 345 per l'estensione di metri quadrati 2273 (duemiladuecentosettantatré)per un totale di mq. 5.032;
- con atto integrativo a convenzione per l'assegnazione di area con diritto di proprietà a rogito del Segretario Generale del Comune di Potenza, Matteo Pittinicchio, in data 16 luglio 1976, Repertorio n. 1722, registrato a Potenza il 30 luglio 1976 al n. 3170 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 2 settembre 1976 ai nn. 9563/8739, venne integrata la predetta convenzione indicando che il diritto di proprietà veniva definitivamente concesso per il foglio 47, p.lla 346 per metri quadrati 2594 (duemilacinquecentonovantaquattro) e per il foglio 47, p.lla 345 per metri quadrati 1112 (millecentododici)per un totale di mq. 3.706;
- con successivo atto integrativo a convenzione per l'assegnazione di area con diritto di proprietà in favore della Cooperativa Edilizia "Apollo I°" a rogito del predetto Segretario Generale del Comune di Potenza, in data 5 febbraio 1977, Repertorio n. 2081, registrato a Potenza il 18 febbraio 1977 al n. 771 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 23 febbraio 1977 ai nn. 2107/1904, vennero rettificati i confini dell'area assegnata con i suddetti atti Repertorio n. 1355, in data 1 ottobre 1975 e Repertorio n. 1722, in data 16 luglio 1976, confermando la superficie del lotto assegnato pari a mq. 3.706;

Preso atto che:

- su tali aree la predetta Cooperativa Edilizia APOLLO I°, a seguito del rilascio delle Concessioni Edilizie n. 9044/3676 del 26 febbraio 1976, ha costruito il complesso immobiliare e sistemato le aree pertinenziali in cui ricadono gli alloggi di cui sono assegnatari e/o attuali intestatari catastale i signori meglio individuati nell'allegato A della presente determinazione;
- successivamente in data 03/06/1996 la cooperative "APOLLO I°" ottenne concessione edilizia dal Comune di Potenza, n. prat. 485 prot. gen. 19451 del 06/09/1993, per l'esecuzione dei lavori di trasformazione del piano porticato del fabbricato per la costruzione di 20 (venti) locali deposito, di 1(uno) locale condominiale e di 1 (uno) locale di mq. 32,57 da destinarsi ad uso sociale e, per questo, concesso, in comodato gratuito per un periodo di 60 anni a decorrere dal rilascio della

concessione edilizia, all'Amministrazione comunale in esecuzione della convenzione stipulata in data 15/03/96, n. 10845, tra lo stesso Comune e la Cooperativa in argomento;

- 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 APOLLO I°, 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 S. CRISTOFORO a .r.l., IRGAL a .r.l., SILP POTENZA 3 a r.l. e APOLLO I° 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;
- nel contempo, in data 25 luglio 2011, la Cooperativa Apollo I° a r.l. ha convenuto in giudizio il Comune di Potenza per il riconoscimento della proprietà dell'area in oggetto e del fabbricato su di essa edificato in virtù di licenza edilizia n. 9044/3676 del 26 febbraio 1976, giusta Convenzione n. 1355 del 1 ottobre 1975 ed in subordine per far condannare il Comune di Potenza al pagamento della somma di Euro 11.000.000,00 (undicimilioni e centesimi zero) ovvero di quella maggiore o minore ritenuta dal Giudice a titolo di danno emergente e di lucro cessante;
- il Comune di Potenza si è costituito in giudizio per contestare tutte le richieste dell'attrice e per farla condannare al pagamento del risarcimento del danno pari al canone locativo dovuto dalla Cooperativa per aver goduto, sine titulo, nelle more, degli immobili realizzati;
- attualmente il giudizio n. RG n. 459/2011 è ancora pendente innanzi al Tribunale Civile di Potenza;
- 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, aggiornato con Determinazione n.363 del 29/09/2021 e, da ultimo, con determinazione Dirigenziale RCG n. 2181 del 20/09/2024 dell'U.D. Bilancio e Partecipate dalle quali risultano per la Cooperativa edilizia "APOLLO 1 - SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA IN LIQUIDAZIONE" i seguenti dati metrici e valore di cessione:

cubatura realizzata metri cubi 11.421

a) lotto effettivamente occupato di metri quadrati 3.758 e relativi diritti edificatori, così distinto:

- foglio 47, p.lla 3101 di metri quadrati 2.878, sedime del fabbricato e area di pertinenza;
 - foglio 47, p.lla 3090, metri quadrati 415, area di pertinenza del fabbricato;
 - foglio 47, p.lla 3746, metri quadrati 223, area di pertinenza del fabbricato;
 - foglio 47, p.lla 3854, metri quadrati 57, area di pertinenza del fabbricato;
 - foglio 47, p.lla 3856, metri quadrati 185, area di pertinenza del fabbricato;
- per un valore totale di cessione pari ad Euro 383.766,96

b) area asservita alla cubatura di metri quadrati 2.818 per completare diritti edificatori, per un totale di cessione pari ad Euro 223.835,80;

da cui consegue una superficie complessiva di metri quadrati 6.576 per conseguire l'intera cubatura, per un valore totale del lotto da cedere in proprietà pari ad Euro 607.602,76, ossia **Euro 30.380,14** equivalente ad 1/20 quale quota per singolo alloggio, come da tabelle A e B allegate alla succitata determinazione Dirigenziale RCG n. 2181 del 20/09/2024;

- 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.;

Viste e richiamate:

- le note al prt. Gen. nn. 93748, 93797, 93752, 93922, 93805, 93877, 93816, 93753, 93756, 93758, 93760, 93824, 93762, 93926, 93838, 93898, 93770, 93845, 93849 e 93888 del 02/11/2021 con le quali l'Amministrazione comunale invitò i sig.ri soci e/o gli intestatari catastali (**cf. allegato A**, non soggetto a pubblicazione in quanto riportante dati soggetti a privacy) degli alloggi e sue pertinenze, più precisamente descritti nell'allegato A, ad aderire alla proposta di acquisto in piena proprietà dell'area e dei diritti edificatori a fronte della corresponsione di € 30.627,22 ciascuno, 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 Advocatura per ogni relativa azione;

- la nota pervenuta in data 14/12/2023 al protocollo gen. dell'Ente al n. 133285 con la quale la cooperativa Apollo I°, mediante il Suo legale nel Giudizio contro il Comune di Potenza, congiuntamente al liquidatore e legale rappresentante della cooperativa, ha rappresentato che i soci e/o gli intestatari catastali, all'unanimità, sono intenzionati ad accogliere le richieste dell'Amministrazione comunale come sopra richiamate a fronte della reciproca rinuncia al giudizio in corso nella causa RG n. 459/2011 e ad aderire formalmente alla suddetta proposta, dichiarando di voler acquistare, ognuno per la propria parte spettante (1/20), l'area di proprietà comunale sulla quale la Cooperativa "APOLLO I°" a r.l. ha realizzato gli immobili identificati nell'Allegato A, impegnandosi a pagare al Comune di Potenza il corrispettivo stabilito e comunicato di Euro 30.627,22 per ogni socio;
- la nota del Comune di Potenza prot. 134156 del 15/12/2023 con la quale è stato dato riscontro positivo alla proposta della richiamata Cooperativa, accogliendo la domanda di acquisto al prezzo di Euro 30.627,22 a suo tempo notificato ai soci, invitandoli, inoltre a indicare il nominativo di un Notaio di fiducia per la redazione e stipula del rogito;

Dato atto che la suddetta cooperativa ha indicato per la redazione degli atti di acquisto il dott. Avv. Vito Pace, notaio in Potenza, con il quale l'Amministrazione comunale ha, nel frattempo, concordato i termini e le condizioni della transazione anche mediante la consulenza dei rispettivi legali;

Preso atto:

- delle note di adesione pervenute in data 13/12/2024 prot. gen. n. 126562, con le quali i soci e/o gli intestatari catastali hanno espresso, all'unanimità, la loro intenzione per la conclusione della questione rinunciando al giudizio in corso, rinuncia che l'Ente accetta abbandonando definitivamente anche la propria domanda riconvenzionale;
- che, con le stesse note, detti soci si impegnano a corrispondere la somma rideterminata in € **30.380,14**, così come risulta con determinazione Dirigenziale RCG n. 2181 del 20/09/2024, a seguito di frazionamento che nel frattempo si è reso necessario in ragione dell'esclusione di una porzione di terreno ricadente nel lotto da cedere alla suddetta cooperativa, ma al contrario utilizzata quale viabilità pubblica;
- inoltre che tali pagamenti saranno effettuati a condizione che l'Amministrazione riconosca la parzialità dell'obbligazione di ciascun socio e/o intestatario catastale rispetto alla cooperativa;

Valutato opportuno e indifferibile stipulare gli atti di cessione con tutti i soci e/o intestatari catastali 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 gli atti di alienazione, aventi natura transattiva, delle aree e dei diritti edificatori occorsi per la realizzazione dell'intero compendio di Edilizia Residenziale Pubblica in località "MURATE" da parte della cooperativa edilizia APOLLO I, in favore di tutti i soci e/o intestatari catastali di cui al richiamato Allegato A, **per un importo complessivo di € 607.602,80**;

Dato atto che l'importo sopra determinato sarà corrisposto, in parte, in un'unica soluzione da parte di 16 soci e/o intestatari catastali e, in parte, a rate, al netto di un anticipo, maggiorate dell'interesse legale e con la contestuale iscrizione dell'ipoteca sull'immobile;

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 dei sig.ri soci e/o intestatari catastali della cooperativa Apollo I e alla rinuncia al giudizio in corso nella causa RG n. 459/2011, abbandonando definitivamente anche la propria domanda riconvenzionale;

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;
- la Determinazione dirigenziale RCG n. 844 del 19/04/2024;
- il Decreto del Sindaco di Potenza n. 65 del 12/07/2024 di nomina del Dirigente Responsabile della U.D. "Bilancio e Partecipate";

per tutto quanto espresso nelle premesse

DETERMINA

- 1) DI DARE ATTO CHE le premesse e tutti gli atti nella stessa richiamati ed allegati, sono parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- 2) DI ACCETTARE le proposte transattive di acquisto delle aree e dei diritti edificatori, di cui alla nota pervenuta in data 13/12/2024 prot. gen. n. 126562, così come riportate nell'Allegato A;
- 3) DI RICONOSCERE in favore di ciascun socio e/o intestatario catastale la parziarietà dell'obbligazione di rispetto alla cooperativa;
- 4) DI RINUNCIARE al giudizio in corso nella causa R.G. n. 459/2011;
- 5) DI AUTORIZZARE l'U.S. "Avvocatura" ad estinguere detta causa davanti al Tribunale di Potenza, abbandonando definitivamente anche la domanda riconvenzionale;
- 6) DI ALIENARE, con effetto transattivo in favore di ciascun soggetto, come elencati nell'Allegato A, la proprietà della quota parte di 1/20 (un ventesimo) delle seguenti particelle:
 - foglio 47, p.lla 3101 di metri quadrati 2.878, sedime del fabbricato e area di pertinenza;
 - foglio 47, p.lla 3090, metri quadrati 415, area di pertinenza del fabbricato;
 - foglio 47, p.lla 3746, metri quadrati 223, area di pertinenza del fabbricato;
 - foglio 47, p.lla 3854, metri quadrati 57, area di pertinenza del fabbricato;
 - foglio 47, p.lla 3856, metri quadrati 185, area di pertinenza del fabbricato;

occorse per la realizzazione degli alloggi e sue pertinenze, così come individuato catastalmente nella medesima tabella – Allegato A e facenti parte dello stesso fabbricato realizzato dalla Cooperativa edilizia APOLLO I a fronte della corresponsione di € 30.380,14, come determinato ed esposto nelle premesse;

- 7) DI APPROVARE, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, l'allegato – sotto la lettera B - 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 cooperativa edilizia APOLLO I in favore della medesima, il quale, in fase di stipula, potrà subire lievi, ma non sostanziali, modifiche;
- 8) DI STABILIRE CHE tutte le spese connesse alla stipulazione dell'atto di cui sopra saranno totalmente a carico degli acquirenti, senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti del Comune;
- 9) DI DEMANDARE gli Uffici "Gestione e Valorizzazione del Patrimonio", "Contabilità e Gestione finanziaria" e "Bilancio e Programmazione finanziaria – Partecipate" agli adempimenti contabili e finanziari conseguenti alla presente determinazione;
- 10) DI DISPORRE la pubblicazione della presente determinazione all'Albo Pretorio dell'Ente per quindici giorni consecutivi;
- 11) 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;
- 12) DI DARE ATTO CHE tutti gli atti ai quali è fatto riferimento nella premessa e nel dispositivo della determinazione sono depositati presso l'Unità di Direzione "Bilancio e Partecipate" - Ufficio "Gestione e Valorizzazione del Patrimonio", che ne curerà la conservazione nei termini di legge;
- 13) DI TRASMETTERE la presente determinazione per opportuna conoscenza e per quanto di rispettiva competenza:
 - ai soci e/o agli intestatari catastali della Cooperativa APOLLO I per il tramite del dott. Dante Tirico, rappresentante legale e liquidatore della stessa, e per il tramite dell'Avv. Pietro Pesacane;
 - ai Dirigenti responsabili di tutte le Unità di Direzione dell'Ente;
 - all'U.S "Avvocatura";
 - al Sindaco;
 - alla Giunta comunale;
 - ai Consiglieri comunali.

Il titolare E.Q.

dott. Giuseppe Santoro

IL DIRIGENTE
dott. Vito DI LASCIO