



CITTÀ DI GALATINA

PROVINCIA DI LECCE



REG. GEN. DETERMINAZIONI N. 1905 DEL 27/10/2023

**- DIREZIONE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA E LAVORI PUBBLICI -
SERVIZIO DEMANIO - URBANIZZAZIONI**

Determinazione n. 778 del 27/10/2023

**OGGETTO: CESSIONE DI PROPRIETÀ DI AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE
IN ZONA PEEP, COMPARTO S. ANTONIO AI SENSI DELL'ART. 31 CO. 45 E SS.
DELLA LEGGE 448-1998 - RETTIFICA DETERMINAZIONE R.G. N. 1646 DEL
25.09.2023**

Il responsabile del procedimento attesta che il procedimento istruttorio affidatogli è stato espletato nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e della normativa regolamentare interna e che la proposta di provvedimento dallo stesso predisposta ai fini dell'adozione dell'atto finale è conforme alle risultanze istruttorie. Attesta, inoltre, che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse per cui è fatto obbligo espresso di astenersi e che risultano rispettate le disposizioni del Piano Triennale di Prevenzione della corruzione e per la Trasparenza, approvato dall'Ente.

Data 27/10/2023

Il Responsabile del procedimento
VERONA ROCCO ALESSANDRO

REGOLARITÀ TECNICA AI SENSI DELL'ART. 147 BIS DEL D. LGS. N.267/2000

VISTA LA PROPOSTA DI DETERMINAZIONE N. 778 DEL 27/10/2023 DEL SERVIZIO SERVIZIO DEMANIO - URBANIZZAZIONI, SI ATTESTA LA REGOLARITÀ TECNICA, AI SENSI DELL'ART. 147 BIS DEL D. LGS. N. 267/2000 E DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE SUL SISTEMA DEI CONTROLLI INTERNI.

Data 27/10/2023

Il Dirigente/Responsabile
VERONA ROCCO ALESSANDRO

IL FUNZIONARIO INCARICATO DI E.Q.

Visto il Decreto del Sindaco n. 65 del 01.12.2022 con il quale, per la durata di anni due, è stato conferito al Segretario Generale dott.ssa Consuelo TARTARO l'incarico di reggenza e dirigenza della DIREZIONE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA E LAVORI PUBBLICI e affidata la responsabilità e la direzione dei Servizi ivi indicati, nonché delle Sezioni che ne costituiscono articolazione, ai fini dell'espletamento delle funzioni proprie della Direzione ai fini del raggiungimento degli obiettivi di gestione e di risultato affidati in sede di PEG/PDO/PDP ed in ogni altro atto di indirizzo e programmazione strategica ed operativa dell'ente, unitamente al potere di assumere gli atti in conformità alle vigenti disposizioni di legge;

Vista la Determinazione Dirigenziale della DIREZIONE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA E LAVORI PUBBLICI n. 68 del 03.02.2023 (R.G. n. 165 del 03.02.2023) con la quale è stata conferita, all'Ing. Rocco Alessandro Verona, la P.O. dell'Area "Opere pubbliche, Demanio e Urbanizzazioni - Mobilità urbana e Trasporti, Manutenzioni - Pubblica Illuminazione - Servizi cimiteriali" e la P.O. dell'Area "Patrimonio – Ambiente e Verde – Arredo Urbano", istituite ed individuate con deliberazione di G.C. n. 36/2023;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 27/4/2023, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il periodo 2023/2025 e la successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 30/05/2023, con la quale è stata approvata la relativa nota di aggiornamento, ai sensi dell'art. 170, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il bilancio di previsione finanziario del triennio 2023/2025, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30/05/2023 (art. 151 e 174 del D.Lgs. n. 267/2000; art. 10 e 11 del D.Lgs. n. 118/2011);

Visto il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2023/2025, approvato con deliberazione di G.C. n. 226 del 31/5/2023;

Visti gli artt. 107 e 109, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, recante il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;

Premesso:

Che, con D.P.G.R. del 31.10.1977 n. 2311, fu approvato, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3, 8 della Legge 18.4.1962 n. 167, il Piano di Zona per l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare a Galatina, ivi prevedendosi la realizzazione dei tre comparti di intervento Roncella, Nachi e S. Antonio;

Che, con atto per Notaio G. Buonerba, Rep. n. 560 dell'11/06/1981, registrato a Lecce il 17/06/1981 al n. 6930 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce il 03/07/1981 al n. 21291/18778, il Comune di Galatina concesse in diritto di superficie alla società cooperativa edilizia a r.l. "J.F. Kennedy" – per la durata di anni 99 – un'area di proprietà comunale sita in Galatina, Comparto S. Antonio, allora censita nel Catasto Terreni al fg. 84 p.lle 583, 587, 589 e 556, della superficie complessiva di mq. 3.194, per la costruzione di numero sedici alloggi di tipo economico e popolare, di poi realizzati sulla base di Concessione Edilizia n. 368/79 del 30/04/1979 e successiva variante, con certificato di abitabilità rilasciato in data 21/11/1983 (n. 10490/83);

- che tutti gli alloggi realizzati in diritto di superficie dalla cooperativa edilizia assegnataria sono stati successivamente assegnati in proprietà superficiaria, con distinti atti notarili ai soci della stessa, aventi i requisiti di legge;

Preso atto e considerato:

Che il sig. Mariano Luigi, nella sua qualità di proprietario superficario di uno dei sedici alloggi, e precisamente dell'appartamento a piano terra con annessi box auto e cantina a piano interrato facenti parte del fabbricato sito in via Lago D'Iseo n. 48, realizzato su porzione dell'area di cui innanzi, distinti in NCEU di Galatina al fg. 84 p.lle 587, sub 22 (ex sub. 8), sub. 19 e sub. 23 (ex sub. 21) - giusta atto di assegnazione per Notaio Dott. Enrico Astuto da Lecce del 19.03.2003 n. 69509 rep. gen. N. 13571 Racc. registrato a Lecce il 02.04.2003 al n. 888, in atti – con nota assunta al prot. n. 0039345 del 06/07/2023, in atti, ha chiesto al Comune di Galatina la determinazione del corrispettivo previsto dal comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98, ai fini della cessione, in suo favore, della proprietà dell'area su cui insiste l'alloggio di sua proprietà (pro quota millesimale di propria spettanza), e quindi la trasformazione del titolo di godimento da diritto di superficie in diritto di piena proprietà dell'area in questione, per la quota millesimale corrispondente;

Richiamato e dato atto:

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 22 Giugno 1998, questo Ente ha stabilito di consentire la trasformazione del titolo di godimento sulle aree a suo tempo assegnate in diritto di superficie ai soggetti attuatori degli interventi di edilizia residenziale pubblica nei tre Comparti Roncella, Nachi e S. Antonio di Galatina e di concedere alle Cooperative o privati richiedenti le aree medesime in diritto di proprietà piena ed esclusiva, contestualmente, dando atto che, per effetto della suddetta deliberazione, le aree a suo tempo assegnate in diritto di superficie ai soggetti attuatori risultano tutte individuate quali aree da concedere in diritto di proprietà;

Rilevato:

Che l'art. 31, comma 45, della L. 448/98, ha successivamente stabilito che i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18.04.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22.10.1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima Legge n. 865 del 1971;

Che, a termini dei commi 47 e 48 del sopra richiamato art. 31 della L. 448/1998 e s.m.i., *“47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente. Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza pervenendo alla definizione della procedura. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48. 48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'[articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 8 agosto 1992, n. 359](#), escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri*

quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Che, con deliberazione di G.C. n. 338 del 20/09/2023, in esecuzione della deliberazione di C.C. n. 46 del 22/6/1998, è stata accolta la richiesta di trasformazione del titolo di godimento sull'area di cui in premessa, avanzata dal sig. Mariano Luigi, nella sua qualità di proprietario superficario dell'appartamento con annesso box e cantina facente parte del fabbricato, compreso nel complesso condominiale di n. 16 alloggi di ERP, sito in via Lago d'Iseo n. 48 (come da documentazione di provenienza, in atti), e, per l'effetto, di cedere allo stesso (e/o aventi causa) la nuda proprietà (per la quota millesimale di propria spettanza) dell'area su cui insistono gli immobili realizzati, sita in Galatina, località S. Antonio, nella sua maggiore consistenza censita già in Catasto Terreni al fg. 84 p.lle 583, 587, 589 e 556, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e ss., della L. 23.12.98 n. 448;

Che con lo stesso atto è stato determinato in €. 25,00 al mq. il corrispettivo per la cessione in piena proprietà dell'area suddetta, dal quale occorre portare in detrazione l'importo degli oneri di concessione del diritto di superficie a suo tempo corrisposti, rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipulazione dell'atto di cessione delle aree;

Ciò posto, tenuto conto del corrispettivo di concessione del diritto di superficie a suo tempo versato dalla Cooperativa assegnataria - rivalutato come innanzi sino alla data della deliberazione di G.C. n. 338/2023 - ai fini della cessione della nuda proprietà dell'area in questione (pro quota di spettanza, pari ad un sedicesimo) e, conseguentemente, della trasformazione del titolo di godimento, con nota prot. 0057671 del 22.09.2023 è stato comunicato al Sig. Mariano Luigi che la somma da corrispondere in favore del Comune di Galatina è pari ad € 4.474,83;

Che il Sig. Mariano Luigi ha provveduto al pagamento della suddetta somma mediante avviso di pagamento PagoPa, agli atti dell'ufficio e la somma di € 4.474,83 è stata introitata sul cap. PEG 40000070 "Alienazioni beni immobili - S/01052004" - Classificazione 4.04.02.01.002 Cessione di terreni edificabili;

Che con propria Determinazione n. R.G. 1646 del 25/09/2023 (DT-688-2023) è stato stabilito di cedere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e ss. della L. 448/98, al Sig. Mariano Luigi - la nuda proprietà (per la quota millesimale di propria spettanza) dell'area su cui insistono gli immobili realizzati, della superficie complessiva di mq. 3194, sita in Galatina, località S. Antonio, già in Catasto Terreni al fg. 84 p.lle 583, 587, 589 e 556, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e ss., della L. 23.12.98 n. 448;"

Che al punto 6) della citata Determinazione R.G. n. 1646 del 25/09/2023 (DT-688-2023) è stato erroneamente stabilito:

"DI CEDERE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e ss. della L. 448/98, al Sig. Aloisi Alfonsa - la nuda proprietà (per la quota millesimale di propria spettanza) dell'area su cui insistono gli immobili realizzati, della superficie complessiva di mq. 3194, sita in Galatina, località S. Antonio, già

in Catasto Terreni al fg. 84 p.lle 583, 587, 589 e 556, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e ss., della L. 23.12.98 n. 448;"

Che si rende necessario rettificare il punto 6) della Determinazione n. R.G. 1646 del 25/09/2023 (DT-688-2023) nel modo seguente:

"DI CEDERE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e ss. della L. 448/98, al Sig. Mariano Luigi – la nuda proprietà (per la quota millesimale di propria spettanza) dell'area su cui insistono gli immobili realizzati, della superficie complessiva di mq. 3194, sita in Galatina, località S. Antonio, già in Catasto Terreni al fg. 84 p.lle 583, 587, 589 e 556, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e ss., della L. 23.12.98 n. 448;"

Tutto ciò premesso;

Verificata la legittimità, la regolarità e la correttezza del presente provvedimento, in quanto adottato nel rispetto della normativa di riferimento, come innanzi richiamata, delle inerenti regole procedurali, dei principi di carattere generale dell'ordinamento, nonché dei principi di buona amministrazione;

DETERMINA

1) DI RETTIFICARE, per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate, il punto 6) della propria Determinazione n. R.G. 1646 del 25/09/2023 (DT-688-2023) nel modo seguente:

6) *"DI CEDERE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e ss. della L. 448/98, al Sig. Mariano Luigi – la nuda proprietà (per la quota millesimale di propria spettanza) dell'area su cui insistono gli immobili realizzati, della superficie complessiva di mq. 3194, sita in Galatina, località S. Antonio, già in Catasto Terreni al fg. 84 p.lle 583, 587, 589 e 556, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e ss., della L. 23.12.98 n. 448;"*

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Registro N. **3523**

Il sottoscritto Messo Comunale, attesta che la presente determinazione è in pubblicazione all'Albo Pretorio On Line:

dal giorno 03/11/2023 e vi rimarrà per 15 giorni.

Dalla Sede Municipale, addì 03/11/2023

Il Responsabile della Pubblicazione
(FIORITA MARIA ROSARIA)