



Ufficio: PATRIMONIO-ESPROPRI-SISMA 1997

CIG:

## COPIA DI

### DETERMINAZIONE N. 214 DEL 19-03-2018

Oggetto: LOTTO N. 8 DEL COMPARTO N. 4 DEL PIP DI TACCOLI. AREA DI PROPRIETA' COMUNALE ED EDIFICIO DI PROPRIETA' DELLE DITTE TORMATIC SRL E FRASCARELLI SRL - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'.

#### IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Richiamato l'atto Sindacale n. 3 del 07/01/2008 di nomina a Responsabile dell'Area Tecnica;

Premesso:

- che parte dei lotti del Comparto 4 in Zona Taccoli furono concessi in diritto di superficie (*n. 8 su 16*), ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865, per n. 99 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione;
- che in sede di determinazione del prezzo di cessione dei lotti (*Lire 9.989/ mq*), non si fece alcuna distinzione tra quelli ceduti in proprietà e quelli concessi in diritto di superficie e questo generò malcontento (*se non disparità di trattamento*) tra i vari assegnatari essendo le norme tecniche di attuazione, invece, identiche per tutti;
- che il Comune, per sé e suoi aventi causa, si impegnò a rinnovare, alla scadenza, la concessione del diritto di superficie per uguale periodo (*salvo in caso di motivi ostativi di pubblico interesse*), dietro versamento all'atto del rinnovo di un corrispettivo da determinarsi con deliberazione di Consiglio Comunale;
- che, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 15/11/2010, fu stabilito di procedere - su specifica richiesta degli interessati e tramite atto pubblico - alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sui lotti facenti parte del Comparto n. 4 del PIP di Taccoli, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 31, commi 45/50 della Legge 23.12.1998, n. 448;
- che, contestualmente, si stabilì in € 4,00/mq il corrispettivo per detta trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, da pagarsi al Comune in unica soluzione entro il 15.12.2010;
- che, con nota prot. 19058 del 18/10/2010, le ditte assegnatarie dei lotti del Comparto n. 4 del PIP di Taccoli, furono invitate a presentare l'eventuale domanda di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- che, con successiva deliberazione consiliare n. 136 del 29.11.2010, si stabilì che detto corrispettivo potesse essere pagato in due rate: la prima entro il 20.12.2010 e la seconda entro il 31.03.2011;
- che, con nota prot. 21776 del 03/12/2010, furono comunicati alla ditta Frascarelli Paolo & C. sas, assegnataria del lotto n. 8, gli importi dei corrispettivi da pagare entro la data del 20/12/2010 (€ 11.340,00) ed entro la data del 31/03/2010 (€ 11.340,00);



Visto:

- che la ditta Frascarelli non ha mai pagato le somme richieste;
- che la stessa ditta Frascarelli, con contratto Rep. 22727 del 89617 a rogito del Notaio Dott. Benedetto Sciapichetti, ha venduto alla ditta Tormatic srl porzione del fabbricato industriale (*ed annessa corte esclusiva*) sito in San Severino Marche Zona Industriale PIP 4 Taccoli, distinto al foglio n. 141 del NCEU, con la particella n. 430 sub. 6;

Considerato:

- che, con nota pervenuta in data 29/06/2017 al prot. n. 21382, il Signor Prosperi Cesare (*Legale rappresentante della ditta Tormatic srl di San Severino Marche*) ed il Signor Lucarelli Lamberto (*Curatore fallimentare della società Frascarelli srl di San Severino Marche*) hanno comunicato che: “- *La società Tormatic srl è proprietaria, in diritto di superficie, dei fabbricati siti in San Severino Marche in via Bruni, censiti al Catasto urbano al foglio n. 141, particella 430, sub 8 – 9. –) La società Frascarelli srl (società in procedura fallimentare) è proprietaria, in diritto di superficie, del fabbricato sito in San Severino Marche, via Bruni censito in Catasto al foglio 141, particella 430, sub 4 – 4- 7”;*
- che, con la stessa nota, i Signori Prosperi Cesare e Lucarelli Lamberto hanno chiesto altresì che: *“venga loro venduta l’area sottostante i fabbricati di cui sopra al fine di consentire la <<trasformazione>> della proprietà superficiaria in proprietà piena, in ottemperanza a quanto previsto dalla Legge 23.12.1998, n. 448. A tal fine i sottoscritti, sempre nelle loro rispettive qualifiche, chiedono di conoscere i prezzi di vendita delle aree di cui alla presente richiesta. Si precisa che gli immobili di cui sopra fanno parte del lotto n. 8 della Zona PIP Taccoli di San Severino Marche, lotto della superficie complessiva di mq 5.670, da imputare a mq 755 circa alla proprietà Frascarelli srl e quanto a mq 4.915 circa alla proprietà Tormatic srl”;*
- che, a seguito di irregolarità emerse in sede di estrazione delle visure catastali, con nota prot. n. 22514 del 12/07/2017 sono stati richiesti alle suddette ditte chiarimenti in merito ad alcune variazioni impropriamente effettuate nel corso degli anni presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Macerata;
- che, contestualmente, è stato comunicato alle medesime ditte il **corrispettivo di € 6,00/mq da pagare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà**, così come determinato con deliberazione di Consiglio comunale n. 44 del 26/06/2017 (*importo stabilito per chi non ha pagato la prima rata scadente al 20/12/2010*);

Dato atto che con deliberazione di Giunta comunale n. 57 del 15/02/2018 è stato stabilito quanto segue:

[...]

- di prendere atto della nota prot. 21382/2017 trasmessa dai Signori Prosperi Cesare (*legale rappresentante ditta Tormatic srl*) e Lucarelli Lamberto (*curatore fallimentare ditta Frascarelli srl*) ed aderire alla loro richiesta di trasformazione in diritto di proprietà dell’attuale diritto di superficie sul lotto n. 8 del Comparto 4 del P.I.P. Taccoli, della superficie complessiva di mq. 5.670, individuato al foglio n. 141 del NCEU con la particella n. 430, sub 4-5-7-8-9;
- di stabilire che, così come richiesto dagli stessi Signori Prosperi Cesare e Lucarelli Lamberto, la superficie complessiva di mq 5.670 venga assegnata per mq 755 alla proprietà Frascarelli srl e per mq 4.915 alla proprietà Tormatic srl”;
- di determinare come segue il corrispettivo da pagare per detta trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nel rispetto di quanto stabilito con deliberazione di Consiglio comunale n. 44 del 26/06/2017:
  - Ditta Frascarelli srl: € 6,00 x 755 mq = € 4.530,00
  - Ditta Tormatic srl: € 6,00 x 4.915 mq = € 29.490,00



Totale..... € 34.020,00

- di stabilire, altresì, che in rappresentanza del Comune interverrà alla firma del contratto il Responsabile di area Tecnica nonché Responsabile del Procedimento, Arch. Andrea Pancallesi, stabilendo che tutte le spese, annesse e connesse e nessuna esclusa, siano poste a carico delle ditte Tormatic srl e Frascarelli srl;[...]

Tutto ciò premesso;

Atteso di dover dare esecuzione agli indirizzi dettati dall'Amministrazione comunale, adottando i consequenziali atti gestionali;

Visto il D. Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", con particolare riferimento agli artt. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza" e 192 "Determinazioni a contrarre e relative procedure";

Ritenuto che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

### DETERMINA

1. Di stabilire che la premessa forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di prendere atto della nota prot. 21382/2017 trasmessa dai Signori Prospero Cesare (*legale rappresentante ditta Tormatic srl*) e Lucarelli Lamberto (*curatore fallimentare ditta Frascarelli srl*) e degli indirizzi dettati dall'Amministrazione comunale con delibera consiliare n. 123 del 15/11/2010 e delibera di Giunta comunale n. 57 del 15/02/2018 e procedere alla trasformazione in diritto di proprietà dell'attuale diritto di superficie sul lotto n. 8 del Comparto 4 del P.I.P. Taccoli, della superficie complessiva di mq. 5.670, individuato al foglio n. 141 del NCEU con la particella n. 430, sub 4-5-7-8-9, come di seguito specificato:
  - mq 755 alla società Frascarelli srl;
  - mq 4.915 alla società Tormatic srl
3. Di determinare come segue il corrispettivo da pagare per detta trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nel rispetto di quanto stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 26/06/2017:
  - Ditta Frascarelli srl: € 6,00 x 755 mq = € 4.530,00
  - Ditta Tormatic srl: € 6,00 x 4.915 mq = € 29.490,00Totale..... € 34.020,00
4. Di stabilire, altresì, che in rappresentanza del Comune interverrà alla firma del contratto il Responsabile di Area Tecnica nonché Responsabile del Procedimento, Arch. Andrea Pancallesi, stabilendo che tutte le spese, annesse e connesse e nessuna esclusa, siano poste a carico delle ditte Tormatic srl e Frascarelli srl;
5. Di dare atto che l'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa, di cui all'Art. 147-bis, comma 1 del T.U.E.L., è insito nella sottoscrizione del presente provvedimento, al momento della sua adozione, da parte del Responsabile dell'Area, sottoscrizione con la quale viene anche implicitamente dichiarata la regolarità e correttezza delle relative azioni amministrative.

\*\*\*\*\*



*Città di San Severino Marche*

Visti i seguenti pareri resi ai sensi dell'art. 147 *bis*, comma 1, D.Lgs. 267/2000.

Parere di regolarità tecnica del responsabile dell'Area: Favorevole

San Severino Marche, li 19-03-2018

Il Responsabile dell'Area  
f.to PANCALLETTI ANDREA

---

Viene assunto l'atto ai sensi dell'art. 183, comma 9 del T.U.E.L.

San Severino Marche, li 19-03-2018

Il Responsabile dell'Area  
f.to PANCALLETTI ANDREA

---

---

La suesesa determinazione è divenuta esecutiva e ne viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

Li, Il Funzionario

---

Si certifica che la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal 19-03-18 al 02-04-18 e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Li, 03-04-18

Il Funzionario  
f.to

---

Per copia conforme all'originale, li

Il Funzionario