



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 995 DEL 27/12/2016

TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREA GIA' CONCESSA
IN DIRITTO DI SUPERFICIE - 1° COMPARTO P.E.E.P. - DITTA BERNASCONI
CLEMENTINA.

CENTRO DI RESPONSABILITA'

SETTORE 02

SERVIZIO

UFFICIO ABUSIVISMO EDILIZIO/ABITABILITA'

DIRIGENTE RESPONSABILE

Gilberto Facondini

IL DIRIGENTE

RICHIAMATA la deliberazione n. 3 del 24/02/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2016-2018 e il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.);

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale n. 40 del 15/03/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2016-2018;

Vista la legge 28.12.1995, n. 549 che all'art. 3, commi 75 e seguenti, prevede la cessione in diritto di proprietà delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n.865;

Vista la legge 23.12.1996, n. 662, che ha modificato ed integrato le norme sopracitate;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 20.03.1996 che individuava le aree interessate alla trasformazione di cui alla richiamata normativa;

Tenuto presente che:

- a seguito della predetta deliberazione veniva avanzata agli assegnatari la relativa proposta con avviso in data 26.6.1997 notificato a tutti gli interessati;

- la legge 23.12.1998 n.448 modificava ed abrogava alcune delle richiamate disposizioni;

- l'art. 31, comma 47, della stessa legge 448/98 ammette la trasformazione del diritto di superficie da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente;

Visto l'atto di assenso presentato dalla sig.ra Bernasconi Clementina, in qualità di proprietaria di porzioni di immobile costruito su area in diritto di superficie nel 1° Comparto PEEP, in data 24.08.2016 prot. n. 31074;

Visto l'atto a firma notaio Dott. Bevilacqua Mario in data 31.10.1980 rep. 171985, registrato a Rimini in data 10.12.1980 n. 7089, trascritto a Rimini in data 12.12.1980 art. 7393, con il quale il Comune di Cattolica cedeva all'Impresa Edile Forlani Sante il diritto di superficie su area nel 1° Comparto P.E.E.P. distinta al Catasto Terreni al Foglio 6 mappale 84 di mq. 2.834;

Visto l'atto a firma notaio Dott. Bevilacqua Mario in data 26.07.1984 rep. 178213, registrato a Rimini in data 27.08.1984 n. 2111, trascritto a Rimini in data 28.08.1984 art. 5250, con il quale si stipulava variazione integrativa alla convenzione sopracitata in merito a permuta di terreno;

Visto che, conseguentemente, l'area interessata dal diritto di superficie risultava distinta al Catasto Terreni al Foglio 6 mappali 84 e 1354 per una superficie complessiva di mq. 2.839;

Visto l'atto a firma del notaio Dott. Bevilacqua Mario in data 25.01.1986 rep. 182185, registrato a Rimini il 07.02.1986 n° 806 e trascritto a Rimini il 06.02.1986 n° 1385/1166, con il quale l'Impresa Edile Forlani Sante vendeva alla sig.ra Bernasconi Clementina appartamento a piano terzo con annesso ripostiglio a piano quarto e garage a piano terra, identificati al N.C.E.U. al Foglio 6 mappale 84 sub 14 e 28 rispettivamente (corpo A);

Visto che tale proprietà immobiliare corrisponde alla quota di 14,738 millesimi dell'intero complesso condominiale;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 70 del 28.10.2016 “Determinazioni in materia di edilizia residenziale pubblica ai fini della rimozione dei vincoli convenzionali ai sensi dell'art. 31, commi 45,46,48,49 bis e ter di cui alla legge 448/98 - Approvazione schema di convenzione tipo (comma 46), definizione del valore venale aree (comma 48) e dei criteri di calcolo del corrispettivo dovuto (comma 49 bis).”

Vista la relazione dell'Ufficio competente del Settore Urbanistica, che determina in Euro 3.191,00 (quanto al comma 48 art. 31 L. 448/98) ed in Euro 160,00 (quanto al comma 49 bis stessa norma) e quindi complessive Euro 3.351,00 (tremilatrecentocinquantuno) l'importo del conguaglio da versare al Comune dalla proprietaria dell'alloggio per la trasformazione del diritto di superficie sull'area in diritto di piena proprietà;

Visti i commi 45,46,48, 49 bis e ter dell'art. 31 della L. n. 448/1998;

Visti:

- il D.lgs. n. 267/2000;
- il D.lgs. n. 165/2001;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

D E T E R M I N A

1) - di procedere alla trasformazione in diritto di piena proprietà del diritto di superficie sull'area 1° Comparto P.E.E.P. concessa alla sig.ra Bernasconi Clementina, proprietaria superficaria di porzione di edificio costruito sulla medesima area, distinta a Catasto Terreni del Comune di Cattolica F. 6 mappali 84 e 1354 della superficie di mq. 2.839, relativamente alla quota di 14,738 millesimi dell'intero edificio, per il corrispettivo di Euro 3.191,00 (tremilacentonovantuno/00), quanto al comma 48 art. 31 L. 448/98 e di Euro 160,00 (centosessanta) quanto al comma 49 bis stessa norma, e quindi complessive Euro 3.351,00 (tremilatrecentocinquantuno), così come determinato dal competente Ufficio del Settore Urbanistica, da versare presso la Tesoreria Comunale, UNICREDIT Banca Agenzia di Cattolica - Via Bovio 1, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica della presente delibera, da introitare sul cap. 830.000 del bilancio 2016 – codice Siope 4106;

2) - di approvare la convenzione relativa (Allegato A), dando atto che la sottoscrizione comporterà la risoluzione della convenzione originaria stipulata dal notaio in Cattolica dott. Mario Bevilacqua in data 31.10.1980 rep. n.171985, relativamente alla quota millesimale dell'alloggio in oggetto ed il consolidamento in capo alla proprietaria della

piena proprietà libera dai vincoli della convenzione originaria e senza più alcune future pretese di conguaglio per i maggiori oneri di esproprio da parte del Comune;

3) - di conferire, all'Ufficiale rogante che redigerà l'atto, mandato di inserire nel rogito - fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento - le precisazioni ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà, quindi, di provvedere, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'immobile, alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, nonché nella individuazione e denominazione della controparte, ad includere clausole d'uso o di rito;

4) - alla sottoscrizione dell'atto provvederà il Dirigente del Settore 2 Urbanistica-Lavori Pubblici-Patrimonio-Ambiente, avente facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materie di competenza del settore, ai sensi dell'art. 83, comma 3, dello Statuto del Comune di Cattolica e dell'art. 107, comma 3, lett. c) del T.U. 18.8.2000 n. 267;

5) - di rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale e di esonerare il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità inerente la trascrizione del presente atto e da ogni ingerenza in ordine al reimpiego della somma ricavata dalla presente vendita;

6) - di individuare nella persona del geom. Paolo Turrini il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

Il Dirigente Responsabile

Gilberto Facondini

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

SERVIZI FINANZIARI

UFFICIO SEGRETERIA E SERVIZI
AMMINISTRATIVI

ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica lì, 27/12/2016

Firmato

FACONDINI GILBERTO / INFOCERT SPA

Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice

dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE-TIPO PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.) GIÀ CEDUTE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE N.865 DEL 22.10.1971. SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO ED OGNI ALTRO VINCOLO DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici il giorno ventotto del mese di dicembre

28 dicembre 2016

In Rimini, nel mio studio in Via Giuseppe Verdi n. 11.

Avanti a me **Stefano Ripa, Notaio** in Rimini iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,

sono comparsi:

- FACONDINI Arch. GILBERTO, nato a
il, il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore 2 del Comune di Cattolica, domiciliato per la carica presso la residenza Municipale, il quale interviene in quest'atto in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di

Cattolica, con sede in Cattolica, in Piazza Roosevelt 5,
codice fiscale 00343840401, autorizzato, ai sensi
dell'art. 107, comma 3, lett. C, del D.Lgs. n.267/2000 ed
dell'art. 83, comma 3 dello Statuto Comunale, con Decreto
Sindacale n.....
del, in esecuzione della
deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 28 ottobre
2016 e della determinazione dirigenziale n.... del
....che in copia conforme si allega al presente atto
sotto la lettera "A", farne parte integrante e
sostanziale;

- **BERNASCONI CLEMENTINA**, nata a Como (CO) il 16 maggio
1958, residente in Cattolica (RN), Via Del Porto n. 153,
codice fiscale dichiarato BRN CMN 58E56 C933X, la quale
dichiara di essere nubile; nel prosieguo di questo atto
denominata "Ditta".

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio
sono certo

premettono che:

1) sul territorio del Comune di Cattolica sono stati
realizzati due Comparti P.E.E.P. identificati come Via Di
Vittorio e Via Francesca da Rimini;

2) conseguentemente sono state cedute aree in diritto di superficie e proprietà secondo le percentuali previste dalla normativa;

3) per le aree cedute sono state sottoscritte apposite convenzioni con le ditte interessate, regolamentando modalità per la realizzazione degli interventi, ponendo vincoli, obblighi e limiti di godimento, così come previsto dall'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, rispettivamente secondo il regime giuridico di assegnazione delle stesse;

4) la legge 28 dicembre 1995, n. 549 ha introdotto la trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, con successive modifiche ed integrazioni con le leggi 23 dicembre 1996, n. 662, 23 dicembre 1998, n. 448 e D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106;

5) con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 20 marzo 1996 sono state individuate le aree interessate alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, secondo quanto previsto dalla legge 549/95;

6) il Comune di Cattolica intende riconoscere la possibilità di trasformare il diritto di superficie in

proprietà delle aree anzidette e di sopprimere i limiti di godimento previsti nelle convenzioni di cui alla legge 865/1971, stipulate ante legge 179/1992, consentendo il libero godimento, ivi compresa la libera alienazione di detti beni da parte dei rispettivi proprietari, in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge n.448, stipulando una convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977 n. 10);

7) con atto a ministero notaio dott. Bevilacqua Mario rep. n. 171985 del 31 ottobre 1980 registrato a Rimini in data 10 dicembre 1980 al n. 7089, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini il 12 dicembre 1980 art. 7393 e successivo atto integrativo rep. n. 178213 del 26 luglio 1984 registrato a Rimini in data 27 agosto 1984 al n. 2111, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini il 28 agosto 1984 art. 5250, il Comune di Cattolica ha concesso a titolo oneroso, in diritto di superficie, alla Impresa Forlani Sante un area censita al Catasto Terreni del Comune di Cattolica, Foglio 6 particelle nn.

84 e 1354 di complessivi mq. 2.839, lotto 7 facente parte del 1° Comparto P.E.E.P., stipulando contestualmente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della legge n.865/1971 per la realizzazione di fabbricato ad uso civile abitazione di tipo economico e popolare;

8) sull'area concessa sono stati edificati n. 3 edifici con n. 45 alloggi di edilizia residenziale economico popolare, n. 45 garages, e n. 47 locali deposito ed altro, giusta concessione edilizia n. 255 del 7 novembre 1980 e successive varianti, autorizzazione di abitabilità in data 19 luglio 1984 nn. 40,41,42;

9) detti alloggi sono stati ceduti ai prezzi e secondo i vincoli e modalità stabiliti nelle citate convenzioni;

10) la parte acquirente con atto a ministero notaio dott. Bevilacqua Mario rep. n. 182185 del 25 gennaio 1986, registrato a Rimini in data 7 febbraio 1986 al n. 806 trascritto a Rimini ai nn.1386/1166 in data 6 febbraio 1986, ha acquistato sul lotto di cui sopra le seguenti unità immobiliari così identificate:

- a piano terra locale a garage, al N.C.E.U. Foglio 6 n. 84 sub 28 cat. C/6 Cl. 3 mq. 14, R.C. €. 42,66,

- a piano terzo appartamento sito in Cattolica Piazza De

Gasperi n. 15, al N.C.E.U. Foglio 6 n. 84 sub. 14 cat.

A/3 cl. 5 vani 3, R.C. €. 294,38,

- a piano quarto piccolo ripostiglio, al N.C.E.U.
pertinenza del sub.14;

11) alla ditta Bernasconi Clementina sono stati attribuiti complessivi 14,738 millesimi di comproprietà, come risulta dal citato atto di compravendita e dalle tabelle millesimali;

12) la citata cessione della proprietà superficiaria è stata disciplinata, in conformità dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n.865, dalla relativa convenzione, costituente parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo, con tutti i conseguenti obblighi, limiti, termini, divieti e condizioni ivi previste;

13) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28 ottobre 2016 e successiva determinazione dirigenziale n..... del sono stati approvati lo schema di "Convenzione Tipo", il corrispettivo da versare al Comune nonché gli adempimenti necessari per procedere alla soppressione dei vincoli, degli obblighi e dei limiti di godimento gravanti sulle unità immobiliari sopradescritte;

14) l'istanza con cui la ditta ha chiesto la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la soppressione dei vincoli ex art.35 L. 865/1971 dell'area assegnata relativamente agli immobili precedentemente descritti è pervenuta al protocollo comunale in data 24 agosto 2016 prot. 31074;

15) in ordine alla percentuale di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, così come stabilito dall'art. 29, comma 16-undecies, della legge 24 febbraio 2012, n° 24 (Milleproroghe), si è provveduto con determinazione degli Uffici, come da documento parte integrante e sostanziale della delibera di Consiglio Comunale n° 70 del 28 ottobre 2016 All. A;

16) ai sensi del secondo alinea del comma 2, dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, a questo atto non si allega il certificato di destinazione urbanistica dell'area poiché il terreno oggetto del presente contratto costituisce pertinenza del fabbricato già censito nel nuovo catasto edilizio urbano e la superficie complessiva dell'area pertinenziale è inferiore a mq. 5.000;

Premesso quanto sopra, parte integrante e sostanziale, si

conviene quanto segue:

Art. 1

Oggetto della convenzione

Il Comune di Cattolica, come sopra costituito e rappresentato, acconsente alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e cioè cede, vende e aliena alla signora Bernasconi Clementina che accetta ed acquista, la piena proprietà dell'area ove è stato costruito l'alloggio sopradescritto, con relative pertinenze, per la quota millesimale pari a 14,738 (quattordici virgola settecentotrentotto) millesimi, trattandosi di costruzione in condominio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998 n. 448; il COMUNE DI CATTOLICA, altresì, rinuncia al diritto di prelazione ed acconsente alla soppressione dei limiti di godimento ed ogni altro vincolo, tra cui quello relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione, dell'area già ceduta in diritto di superficie alla ditta comparente.

Art. 2

Corrispettivo per la sostituzione della convenzione

originaria

Il corrispettivo per la presente cessione del diritto di proprietà e per la soppressione dei limiti di godimento e dei vincoli sull'area già ceduta in diritto di superficie, in riferimento all'alloggio e relative pertinenze descritto in premessa, è pari ad Euro 3.191,00 (tremilacentonovantuno virgola zero zero) determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, ed Euro 160,00 (centosessanta virgola zero zero) determinato ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, e così per un totale di Euro 3.351,00 (tremilatrecentocinquantuno virgola zero zero).

Ai sensi degli articoli 38, 47 e 48 D.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito nella legge n. 248 del 2006,

a) le parti dichiarano che il pagamento del corrispettivo per la presente cessione in proprietà è stato effettuato nel modo seguente:

- quanto ad Euro 3.351,00 (tremilatrecentocinquantuno

virgola zero zero) mediante
così come risulta da bolla n del, acquisita
nel fascicolo comunale, somma che è stata versata in
data..... al Comune di Cattolica e di cui il
Comune di Cattolica come sopra rappresentato, rilascia
corrispondente quietanza di saldo;

b) inoltre, dichiarano le parti, ciascuna per quanto di
propria spettanza, che la presente cessione è stata
conclusa senza l'intervento di intermediario immobiliare
alcuno.

Questa somma, così come risulta da bolla n del
....., acquisita nel fascicolo comunale, è stata versata
in data..... al Comune di Cattolica, che ne
rilascia ampia e liberatoria quietanza.

Le parti mi dichiarano, pertanto, che il valore del
presente contratto ammonta ad Euro 3.351,00
(tremilatrecentocinquantuno virgola zero zero).

Art.3

Sostituzione convenzione

In relazione al pagamento di cui al
precedente articolo 2, la convenzione stipulata
fra il Comune di Cattolica e l'Impresa Forlani

Sante, come sopra meglio indicata, è sostituita dal presente atto limitatamente ed esclusivamente alle quote millesimali relative alle unità immobiliari individuate nelle premesse al punto 10).

Art.4

Durata della convenzione

A seguito della sostituzione della convenzione originaria, relativamente all'area di cui sopra, essendo trascorso il termine massimo posto dalle disposizioni legislative vigenti dalla stipula della convenzione originaria, a partire dalla data odierna non vi è più alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune, pertanto, in conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della ditta, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione ed affitto a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione a seguito della

stipulazione del presente atto.

Art. 5

Oneri di urbanizzazione

Essendo trascorsi più di 20 (venti) anni dalla stipula della convenzione originaria non è dovuto il contributo del costo di costruzione.

Art. 6

Certificato di destinazione urbanistica

Se ed in quanto dovuto, il Comune di Cattolica, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data ..., prot.n. ..., contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B", e mi dichiara che, a tutt'oggi, per il medesimo terreno non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 7

Spese contrattuali

Tutte le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, e tutti gli oneri inerenti l'aggiornamento delle

intestazioni catastali sono a carico della parte acquirente che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni, e dalle altre leggi in materia.

Le parti consentono tutte le conseguenti trascrizioni e volture nei Registri Immobiliari e censuari e rinunciano, ove occorra, ad ogni sorta d'ipoteca legale, manlevando da responsabilità il competente Conservatore ed i funzionari addetti.

Le parti comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Io Notaio richiesto ho ricevuto il presente atto, scritto

con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e
completato di mia mano, da me notaio letto ai comparenti
i quali l'hanno approvato e sottoscritto con me Notaio a
norma di legge, essendo le ore

Consta di tre fogli di cui sono occupate undici pagine
interi e fin qui della successiva.