



# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 411 DEL 30/05/2019

TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DI AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIAZZA DELLA REPUBBLICA GIUSTA CONVENZIONE REP. N. 211.171 DEL 24/06/1993 E SUCC. MODIF. - DITTA ACQUIRENTE: SOCIETA' "ITALFIUME" S.A.S. DI RIFELLI GIOVANNA & C.

**CENTRO DI RESPONSABILITA'**  
SETTORE 02

**SERVIZIO**  
SETTORE 02

**DIRIGENTE RESPONSABILE**  
Costa Alessandro

## IL DIRIGENTE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 59 e n. 60 del 20/12/2018, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2019-2021;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 08/01/2019, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2019/2021: assegnazione risorse finanziarie;

RICHIAMATA, altresì, la deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 26/02/2019, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stata variata l'assegnazione delle risorse finanziarie ai dirigenti come sopra approvata;

Premesso:

- che nel “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2017/2019” ex art. 58, legge 133 del 06.08.2008 e s.m. approvato con atto consiliare n. 2 del 25/01/2017 i.e, era stata inserita anche la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per una serie di unità immobiliari site nel complesso edilizio di Piazza Repubblica, realizzate su porzione di area comunale insistente su detta piazza per effetto della cessione del diritto di superficie ex art. 953 c.c. sopra e sotto il suolo da parte del Comune di Cattolica ed a favore della società “Adriatica Costruzioni” s.r.l. con sede a San Giovanni in Lupatoto (VR), per una durata di anni 99 rinnovabili per ugual periodo a far data della Convenzione urbanistica del 24.06.1993, Rep. n. 211.171 a rogito notaio dr. Mario Bevilacqua di Cattolica, trascritta a Rimini il 10/07/1993 art. 4834;
- che, la succitata società “Adriatica Costruzioni” s.r.l. con atto del notaio dr. Cesare Licini di Pesaro, Rep. n. 13.961 del 20/12/1994, trascritto a Rimini il 27/12/1994 art. 10.245 trasferiva, in parti uguali e solidali, alle società “Immobiliare Belsito” s.r.l. e “Pozzi Costruzioni” s.r.l., entrambe di Ancona, l'anzidetto diritto di superficie ed i relativi rapporti contrattuali derivanti dalla surrichiamata convenzione;
- che, con atto del già citato notaio dr. Cesare Licini di Pesaro a Rep. n. 14.493 del 07/06/1995, trascritto a Rimini il 07/07/1995 ai nn. 6724/3893, il Comune di Cattolica concedeva alle suindicate due società di Ancona ed in ragione di una quota indivisa pari ad un mezzo ciascuna, un ulteriore diritto di superficie ex art. 953 c.c. sotto il suolo, sempre per una durata di anni 99 rinnovabili per ugual periodo a far data dal 07.06.1995, per un'altra area comunale necessaria per completare l'intervento;
- che, l'intero complesso edilizio di cui sopra, è stato realizzato in virtù e conformità alla concessione edilizia n. 92/202 rilasciata dal Comune di Cattolica in data 30/07/1992 e successiva variante n. 95/177 del 28/03/1996, nonchè in virtù e conformità alla concessione n. 99/146C, rilasciata il 06/08/1999 ed autorizzazione di abitabilità n. 55 del 29/12/1999;

Considerato che avendo ricevute numerose richieste da parte dei proprietari degli immobili siti nel condominio detto “Repubblica Torre” (il palazzo che si trova nel complesso edilizio di Piazza Repubblica) per trasformare il diritto di superficie acquistato sui propri immobili in piena proprietà, l'Amministrazione comunale ha affidato un incarico

professionale ad un tecnico esterno abilitato ed in possesso dei necessari requisiti, in grado di effettuare la necessaria stima del valore attuale attinente l'anzidetta trasformazione del diritto reale di godimento minore di cui trattasi;

Vista la Determina Dirigenziale n. 248 del 14/04/2016 in atti, con la quale è stato affidato l'incarico di cui sopra all'Ing. Eugenio Semprini Cesari di Rimini (C.F. SMPGNE46L12H294I e P.IVA 02502870401), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al n. 78A;

Preso atto che il succitato incaricato in data 29/06/2017 ha consegnato la propria relazione inerente la stima del valore attuale di conversione del vigente diritto di superficie in diritto di piena proprietà per alcune unità immobiliari del citato condominio "Repubblica Torre" nel pieno rispetto dei tempi e modalità del proprio incarico, come attestato con Determina Dirigenziale n. 527 del 10/07/2017 in atti;

Considerato inoltre che per poter stipulare gli atti notarili è necessario che le singole proprietà del condominio, di cui è stato stimato il valore attuale di conversione per il tramite dell'anzidetto, espletato incarico professionale, vengano correlate ciascuna ad una corrispondente quota millesimale della superficie di riferimento per il "diritto di superficie" dell'intero complesso di piazza Repubblica;

- che, pertanto, si è reso necessario compiere una ricognizione completa delle particelle e sub particelle catastali per la definizione dei succitati valori millesimali dell'intero complesso di Piazza Repubblica oggetto del diritto di superficie in questione, così come determinato con l'anzidetto, originario contratto di concessione, affidando tale incarico al geom. Coli Mirco di Cattolica con propria mia Determina Dirigenziale n. 935 del 07/12/2017 in atti;

Verificato che anche quest'ultimo incarico è stato portato a termine nel gennaio 2018 e che nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2018/2020" redatto ai sensi della già citata normativa e approvato con atto consiliare n. 3 del 29/01/2018 i.e, in atti, è stata confermata e reinserita la sopracitata trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per varie unità immobiliari del citato complesso edilizio di Piazza Repubblica;

Dato atto che l'anzidetta trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stata "ex novo" confermata e reinserita nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2019/2021", redatto sempre ai sensi della succitata normativa e approvato con atto consiliare n. 56 del 20/12/2018 i.e, pure in atti;

Dato altresì atto che con comunicazione prot. n. 16062 del 03/05/2018 in atti, l'Ufficio Patrimonio del Comune, sulla base della succitata stima di conversione, ha comunicato alla società "ITALFIUME" s.a.s. di Cattolica (P.IVA: 02105930404), proprietaria superficaria sia del locale ad uso ufficio ubicato al 1° piano del complesso edilizio di Piazza (Condominio Repubblica Torre), sia dell'autorimessa ubicata al piano interrato del medesimo complesso, la possibilità di avviare la procedura per trasformare l'acquistato diritto di superficie sui predetti immobili in piena ed esclusiva proprietà per un prezzo di cessione pari a complessivi € 12.100,00 (fuori campo IVA);

Preso atto che la succitata società, con comunicazione ricevuta in data 08/05/2018 a prot. n. 16911 in atti, si rendeva disponibile ed accettava di acquistare per il prezzo anzidetto (€ 12.100,00) il diritto di proprietà pieno ed esclusivo dell'area già in diritto di superficie relativa, sia all'ufficio censito a Catasto Fabbricati a foglio 4, mappale 2863,

subalterno 164, categoria A/10, classe 2, vani 5,5 nonché all'autorimessa identificata col subalterno 109, categoria C/6, classe 3, mq. 16, il tutto già in sua proprietà superficaria per effetto, rispettivamente, del rogito del notaio Cesare Licini di Pesaro a Rep. n. 20.856 del 22/03/2000 registrato a Pesaro il 05/04/2000 al n. 797 serie 1V e del decreto del Tribunale di Pesaro – sezione Fallimenti dell'11/12/2014, entrambi in atti depositati;

Visto e preso atto che con l'anzidetta comunicazione la predetta società, oltre ad accettare la suindicata quantificazione di trasformazione dell'attuale diritto superficario, dichiara di assumersi e farsi carico di ogni onere inerente e/o conseguente la stipula del rogito in questione ed impegnandosi a versare la predetta somma a favore del Comune presso la Tesoreria Comunale “UNICREDIT Banca” Agenzia di Cattolica;

Ritenuto quindi di procedere alla trasformazione in diritto di piena proprietà dell'esistente diritto di superficie già acquisito dalla sopracitata società sugli immobili sopra descritti e nelle modalità anzidette, dando atto che in conseguenza della suddetta cessione l'anzidetta acquirente, già titolare della proprietà superficaria novantanovenale sui precitati immobili, diventa piena ed esclusiva proprietaria, oltre delle suindicate due unità immobiliari, anche di tutte le pertinenze e consistenze con ogni diritto accessorio, usi e servitù, nessuno escluso od eccettuato, inerenti i diritti di comproprietà superficaria sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 c.c., precisando che la quota millesimale di comproprietà risulta essere pari a 9,940/1000 per l'appartamento e pari a 1,008/1000 per il locale autorimessa;

Visto lo schema di contratto predisposto dal notaio dr. Roberto Rizzi di Gabicce Mare (PU), che depositato agli atti del presente provvedimento (Allegato A) ne costituisce parte integrante e sostanziale, dal quale si evince che con la sua sottoscrizione parte acquirente andrà ad estinguere per confusione il sopracitato diritto reale parziale ad essa ad oggi spettante, acquisendo di conseguenza nella sua pienezza il diritto di proprietà sull'area su cui è edificato sia l'ufficio, sia l'autorimessa, rispettivamente per le due quote parte di millesimi sopra indicate, con possibilità quindi di poterne disporre a qualsiasi titolo (alienazione, locazione, concessione, ecc.) verso chiunque, senza più alcun obbligo di comunicazione al Comune a tale riguardo;

Tanto premesso,

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

- di richiamare la premessa/narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**- di procedere alla trasformazione in diritto di piena proprietà del diritto di superficie dell'area già concessa in proprietà superficaria alla società “ITALFIUME s.a.s. di Rifelli Giovanna & C.”, corrente in Cattolica – Via Matteotti n. 40 (P.IVA: 02105930404) per effetto, sia del rogito del notaio dr. Cesare Licini di Pesaro a Rep. n. 20.856 del 22/03/2000 registrato a Pesaro il 05/04/2000 al n. 797 serie 1V e**

trascritto a Rimini il 06/04/2000 al n. 2886 (Reg. Part.), sia del decreto del Tribunale di Pesaro – sezione Fallimenti dell'11/12/2014 trascritto a Rimini il 22/01/2015 al n. 569 (Reg. Part.), entrambi agli atti e depositati c/o l'Ufficio Patrimonio, **relativamente sia al locale ad uso ufficio al 1° piano, censito a Catasto Fabbricati a foglio 4, mappale 2863, subalterno 164, categoria A/10, classe 2, vani 5,5, sia all'autorimessa al piano interrato identificata col subalterno 109, categoria C/6, classe 3, mq. 16, del complesso edilizio di Piazza Repubblica (palazzo c.d. Repubblica Torre), realizzato per effetto delle Convenzioni urbanistiche del 24.06.1993, Rep. n. 211.171 a rogito notaio dr. Mario Bevilacqua di Cattolica e Rep. n. 14.493 del 07/06/1995 a rogito notaio dr. Cesare Licini di Pesaro in premessa richiamate;**

- **di approvare lo schema di contratto** predisposto dal notaio dr. Roberto Rizzi di Gabicce Mare (PU), che depositato agli atti del presente provvedimento (Allegato A) **ne costituisce parte integrante e sostanziale, dando atto che la sua sottoscrizione comporterà in capo alla sopracitata acquirente, già titolare del diritto di superficie sulle unità immobiliari come sopra indicate, l'estinzione per confusione del diritto reale parziale ad essa spettante e la contestuale espansione nella sua pienezza del diritto di proprietà sull'area su cui è edificato sia l'ufficio, sia l'autorimessa, rispettivamente per la quota parte di millesimi 9,940 e di millesimi 1,008** con il conseguente consolidamento in capo alla medesima della piena proprietà sia delle unità immobiliari sopra descritte, sia delle rispettive quote millesimali delle parti condominiali, con possibilità quindi di essere alienate a qualsiasi titolo e/o concesse in locazione ed affitto a chiunque, senza più alcun obbligo di comunicazione al Comune a tale riguardo;

- di dare atto che **il prezzo della trasformazione di cui trattasi**, determinato dal Comune di Cattolica nelle modalità in premessa citate, **ammonta a complessivi € 12.100,00** (fuori campo IVA) che la parte acquirente si è impegnata a pagare in unica soluzione prima del rogito con versamento presso la Tesoreria Comunale "UNICREDIT Banca" Agenzia di Cattolica – V/le Bovio n. 1, **demandando l'ufficio ragioneria ad introitare detta somma sul cap. 825000 del bilancio 2019** – Piano dei conti finanziario: E 4.04.01.08.999;

- di conferire, al predetto Ufficiale rogante che redigerà l'atto, mandato di inserire nel rogito - fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento e suo allegato - 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 nell'individuazione e denominazione della controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito;

- di precisare che alla sottoscrizione dell'atto provvederà il sottoscritto Dirigente del Settore 2, 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.EE.LL. n. 267/2000, nonché per effetto del Decreto Sindacale di nomina n. 2 del 19/01/2017;

- di stabilire che ogni onere inerente e/o conseguente alla stipula del rogito in questione è posto a totale carico dell'acquirente e di rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità inerente la trascrizione dello stipulando, successivo atto notarile e da ogni ingerenza in ordine al reimpiego della somma ricavata dalla presente vendita;

- di individuare nel sottoscritto Dirigente del settore 2, il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

Direzione Ufficio Patrimonio  
Settore 02

Ufficio Amministrativo Ll.pp.

### ESECUTIVITA'

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

Cattolica li, 30/05/2019

Firmato  
*Costa Alessandro / 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.

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove ed il giorno

del mese di

in Gabicce Mare (PU) nel mio studio.

Avanti a me Dottor Roberto Rizzi Notaio in Gabicce Mare (PU),  
con studio in Via R. Zandonai n.3, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Pesaro e Urbino, senza l'assistenza dei testimoni, non avendola i comparenti espressamente richiesta e con il mio consenso,

sono presenti:

- Costa Alessandro nato a Recanati (MC) il 28 gennaio 1970, domiciliato in Cattolica (RN) presso la Residenza Municipale, dirigente, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualifica di Dirigente del Settore 2 - e quindi in nome per conto, interesse e legale rappresentanza del **COMUNE DI CATTOLICA (RN)**, con sede in Cattolica (RN) Piazza Roosevelt n.5, C.F.:00343840401, autorizzato, in rappresentanza dello stesso, in forza dei poteri conferiti dall'articolo 83) comma terzo dello Statuto del Comune di Cattolica (RN) e dall'articolo 107) comma terzo lettera c) del T.U.EE.LL. del 18 agosto 2000 n.267 e successive modifiche ed integrazioni nonché in forza del Decreto Sindacale di nomina del 19 gennaio

2017 n.2 ed altresì in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n.56 del 20 dicembre 2018 e della Determinazione del Responsabile del Servizio Settore 2 - del

n.

atti che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B;

- **RIFELLI GIOVANNA** nata a Cattolica (RN) il 31 gennaio 1955 e residente a Cattolica (RN) Via Matteotti n.40, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella propria qualifica di unico socio accomandatario gerente della società "**ITALFIUME S.A.S. DI RIFELLI GIOVANNA & C.**", con sede in Cattolica (RN), alla Via Matteotti n.40, capitale sociale Euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno virgola trentotto) C.F. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Rimini: 02105930404, numero R.E.A.:RN-249246.

Io Notaio sono certo della identità personale di essi intervenuti i quali,

convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2017/2019" ex art. 58, legge 133 del 6 agosto 2008 e s.m. approvato con atto consiliare n. 2 del 25 gennaio 2017 i.e, era stata inserita anche la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per una serie di u-



nità immobiliari site nel complesso edilizio di Piazza Repubblica, realizzate su porzione di area comunale insistente su detta piazza per effetto della cessione del diritto di superficie ex art. 953 c.c. sopra e sotto il suolo da parte del Comune di Cattolica (RN) ed a favore della società "Adriatica Costruzioni s.r.l." con sede a San Giovanni in Lupatoto (VR), per una durata di anni 99 rinnovabili per ugual periodo a far data della Convenzione urbanistica del 24 GIUGNO 1993, Rep. n. 211.171 a rogito Notaio dr. Mario Bevilacqua di Cattolica (RN), trascritta a Rimini il 10 luglio 1993 art. 4834;

- che la succitata società "Adriatica Costruzioni" s.r.l." con atto del notaio dr. Cesare Licini di Pesaro, Rep. n. 13.961 del 20 dicembre 1994 trascritto a Rimini il 27 dicembre 1994 al n.10245 del Reg.Gen. e n. 7227 Reg.Part, trasferiva, in parti uguali e solidali, alle società "Immobiliare Belsito s.r.l." e "Pozzi Costruzioni s.r.l.", entrambe con sede in Ancona, l'anzidetto diritto di superficie ed i relativi rapporti contrattuali derivanti dalla su richiamata convenzione;

- che con atto del già citato notaio dr. Cesare Licini di Pesaro a Rep. n. 14.493 del 7 giugno 1995 trascritto a Rimini il 7 luglio 1995 ai nn. 6724/3893, il Comune di Cattolica (RN) concedeva alle suindicate due società di Ancona ed in ragione di una quota indivisa pari ad un mezzo ciascuna, un ulteriore diritto di superficie ex art. 953 c.c. sotto il suolo, sempre

per una durata di anni 99 rinnovabili per ugual periodo a far data dal 7 giugno 1995 per un'altra area comunale necessaria per completare l'intervento;

- che l'intero complesso edilizio di cui sopra è stato realizzato in virtù e conformità alla concessione edilizia n. 92/202 rilasciata dal Comune di Cattolica (RN) in data 30 luglio 1992 e successiva variante n. 95/177 del 28 marzo 1996, nonchè in virtù e conformità alla concessione n. 99/146C, rilasciata il 6 agosto 1999 ed autorizzazione di abitabilità n. 55 del 29 dicembre 1999;

- considerato che avendo il Comune di Cattolica (RN) ricevute numerose richieste da parte dei proprietari degli immobili siti nel condominio detto "Repubblica Torre" (il palazzo che si trova nel complesso edilizio di Piazza Repubblica) per trasformare il diritto di superficie acquistato sui propri immobili in piena proprietà, l'Amministrazione comunale ha affidato un incarico professionale ad un tecnico esterno abilitato ed in possesso dei necessari requisiti in grado di effettuare la necessaria stima del valore attuale attinente l'anzidetta trasformazione del diritto reale di godimento minore di cui trattasi;

- che con Determina Dirigenziale n. 248 del 14 aprile 2016, è stato affidato l'incarico di cui sopra all'Ing. Eugenio Semprini Cesari di Rimini (C.F. SMPGNE46L12H294I e P.IVA 02502870401), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Pro-

vincia di Rimini al n. 78A;

- che il succitato incaricato in data 29 giugno 2017 ha consegnato la propria relazione inerente la stima del valore attuale di conversione del vigente diritto di superficie in diritto di piena proprietà per alcune unità immobiliari del citato condominio "Repubblica Torre" nel pieno rispetto dei tempi e modalità del proprio incarico come attestato con Determina Dirigenziale n. 527 del 10 luglio 2017;

- che per poter stipulare gli atti notarili è necessario che le singole proprietà del condominio, di cui è stato stimato il valore attuale di conversione con il compimento dell'incarico professionale suddetto, vengano correlate ciascuna ad una corrispondente quota millesimale della superficie di riferimento per il "diritto di superficie" dell'intero complesso di piazza Repubblica;

- che, pertanto, si è reso necessario compiere una ricognizione completa delle particelle e sub particelle catastali per la definizione dei succitati valori millesimali dell'intero complesso di Piazza Repubblica oggetto del diritto di superficie determinato con l'originario contratto di concessione, giusta incarico affidato al geom. Coli Mirco di Cattolica con Determina Dirigenziale n. 935 del 7 dicembre 2017;

- che anche quest'ultimo incarico è stato portato a termine nel gennaio 2018 e che nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2018/2020" redatto ai sensi della già

citata normativa e approvato con atto consiliare n. 3 del 29 gennaio 2018 immediatamente esecutiva, è stata confermata e reinserita la sopracitata trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per varie unità immobiliari del citato complesso edilizio di Piazza Repubblica;

- che l'anzidetta trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stata "ex novo" confermata e reinserita nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2019/2021", redatto sempre ai sensi della succitata normativa e approvato con atto consiliare n. 56 del 20 dicembre 2018 immediatamente esecutiva, allegata al presente atto sotto la lettera "B";

- che con comunicazione prot. n. 16062 del 3 maggio 2018 in atti, l'Ufficio Patrimonio, sulla base della succitata stima di conversione, ha comunicato alla società "ITALFIUME S.A.S. DI RIFELLI GIOVANNA & C.", proprietaria superficiaria sia del locale ad uso ufficio ubicato al 1° piano del complesso edilizio di Piazza Repubblica (Condominio Repubblica Torre), sia dell'autorimessa ubicata al piano interrato del medesimo complesso, la possibilità di avviare la procedura per trasformare l'acquistato diritto di superficie sui predetti immobili in piena ed esclusiva proprietà per un prezzo di cessione pari ad Euro 12.100,00 (dodicimilacento virgola zero zero) (fuori campo IVA);

- che la società "ITALFIUME S.A.S. DI RIFELLI GIOVANNA & C.",

con comunicazione ricevuta in data 8 maggio 2018 prot. n. 16911, si rendeva disponibile ed accettava di acquistare per il prezzo anzidetto (Euro 12.100,00) il diritto di proprietà pieno ed esclusivo dell'area già in diritto di superficie, relativa sia all'ufficio censito a Catasto Fabbricati a foglio 4, mappale 2863, subalterno 164, categoria A/10, classe 2, vani 5,5 nonché all'autorimessa identificata al Foglio 4, mappale 2863 col subalterno 109, categoria C/6, classe 3, mq. 16, il tutto già in sua proprietà superficiaria per effetto, rispettivamente, del rogito del notaio Cesare Licini di Pesaro a Rep. n. 20.856 del 22 marzo 2000 registrato a Pesaro il 5 aprile 2000 al n. 797 serie 1V e trascritto a Rimini il 6 aprile 2000 al n.2886 del Reg.Part. (appartamento) e del decreto del Tribunale di Pesaro - sezione Fallimenti in data 11 dicembre 2014 trascritto a Rimini il 22 gennaio 2015 al n.569 del Reg.Part.;

- che con l'anzidetta comunicazione la predetta società, oltre ad accettare la suindicata quantificazione di trasformazione dell'attuale diritto superficiario, ha dichiarato, di assumersi e farsi carico di ogni onere inerente e/o conseguente la stipula del rogito in questione ed impegnandosi a versare la predetta somma a favore del Comune presso la Tesoreria Comunale "UNICREDIT Banca" Agenzia di Cattolica (RN);

- che, stante quanto sopra, il Comune di Cattolica (RN) e la società "ITALFIUME S.A.S. DI RIFELLI GIOVANNA & C.", come in

epigrafe costituiti intendono procedere alla trasformazione in diritto di piena proprietà dell'esistente diritto di superficie già acquisito dalla sopracitata società sugli immobili sopra descritti e nelle modalità anzidette, dando atto che in conseguenza della suddetta cessione l'anzidetta acquirente, già titolare della proprietà superficiaria novantanovenale sui precitati immobili, diventa piena ed esclusiva proprietaria, oltre delle suindicate due unità immobiliari, anche di tutte le pertinenze e consistenze con ogni diritto accessorio, usi e servitù, nessuno escluso od eccettuato, inerenti i diritti di comproprietà superficiaria sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 c.c., **precisando che la quota millesimale di comproprietà risulta essere pari a 9,940/1000 (nove virgola novecentoquaranta millesimi) per l'appartamento e pari a 1,008/1000 (uno virgola zero zero otto millesimi) per il locale autorimessa;**

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

il **COMUNE DI CATTOLICA (RN)** come in epigrafe costituito e rappresentato, rinuncia al diritto di prelazione, acconsente alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e alla soppressione dei limiti di godimento ed ogni altro vincolo, dell'area già ceduta in diritto di superficie ove è stato costruito l'alloggio sopra descritto, con relative pertinenze,

per la quota pari a 9,940/1000 (nove virgola novecentoquaranta millesimi) per l'appartamento e pari a 1,008/1000 (uno virgola zero zero otto millesimi) per il locale autorimessa e quindi vende e trasferisce alla società "ITALFIUME S.A.S. DI RIFELLI GIOVANNA & C.", che come in epigrafe costituita e rappresentata, accetta ed acquista, la proprietà dell'area indicata in premessa facente parte del complesso edilizio di Piazza Repubblica del Comune di Cattolica (RN) distinta al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 4 con il mappale n.2863 della superficie complessiva di mq.14.830**, confinante con

salvi altri, 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**, pari alla comproprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sopra descritto costituite da garage sito in **Comune di Cattolica (RN) Piazzale della Repubblica**, confinante con parti comuni da più lati, e con Piazzale della Repubblica, salvo altri, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 4 Particella numero 2863 subalterno 109** (Piazzale della Repubblica piano S1 categoria C/6 classe 3 consistenza mq.16 rendita catastale Euro 48,75), confinante con parti comuni e con le unità immobiliari censite con i subalterni 122, 166 e 108 salvo altri e un appartamento

adibito ad ufficio censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica (RN) al Foglio 6 particella n.2863 subalterno 164**

(Piazzale della Repubblica piano 1 categoria A/10 classe 2 vani 5,5 rendita catastale Euro 1.278,23), confinante con parti comuni da più lati, con il subalterno 184, salvo altri, e riferiti all'intera area.

In conseguenza della cessione di cui sopra il diritto di superficie costituito con gli atti di convenzione in premessa descritti, successivamente trasferito alla qui costituita società **"ITALFIUME S.A.S. DI RIFELLI GIOVANNA & C."**, viene trasformato in diritto di piena proprietà, con la soppressione dei limiti di godimento ed ogni altro vincolo, dell'area già ceduta in diritto di superficie alla ditta acquirente, ove è stato costruito l'alloggio sopradescritto, con relative pertinenze, per le suddette quote millesimali, 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 prezzo della presente compravendita è stato determinato e stabilito in Euro 12.100,00 (dodicimilacentozero zero)** come indicato nella determina del Responsabile del settore n.

del

più volte citata nel presente atto, ed è stato corrisposto dalla parte acquirente alla parte venditrice, mediante bonifi-



co effettuato a favore della Tesoreria del Comune di Cattolica  
(RN)

Il signor Costa Alessandro in qualità di legale rappresentante del COMUNE DI CATTOLICA (RN) e la signora Rifelli Giovanna legale rappresentante della società "ITALFIUME S.A.S. DI RIFELLI GIOVANNA & C.", sotto la loro responsabilità, previa ammonizione da me Notaio fatta ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 (articoli 3) e 76), sulle responsabilità penali derivanti dalle dichiarazioni false o mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

**1)** - che il prezzo di cui sopra la parte acquirente lo ha corrisposto alla parte venditrice, nella piena osservanza della normativa vigente in materia di antiriciclaggio, con le modalità sopra indicate;

**2)** - che di detto suddetto intero prezzo la parte venditrice, come in epigrafe costituita e rappresentata, rilascia alla parte acquirente ampia e finale quietanza e rinuncia ad ogni ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo;

3) - per quanto occorrer possa, che per la conclusione del presente contratto le parti non si sono avvalse di mediatori immobiliari.

La parte venditrice, come in epigrafe costituita e rappresentata, presta le più ampie garanzie di fatto e di diritto in ordine alla titolarità di quanto venduto, e garantisce la libertà dell'area in oggetto da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, pesi e vincoli di qualsiasi natura e specie, assumendone ampia responsabilità per evizione e molestia.

Quanto in oggetto viene trasferito alla parte acquirente con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, accessioni ed annessioni, dipendenze, pertinenze, ed usi, servitù attive e passive - se vi sono e come sono - nulla escluso od eccettuato, se e come legalmente costituite ed esistenti.

Nel possesso legale e materiale di quanto in oggetto, la parte acquirente viene immessa oggi stesso e pertanto da questa data decorrono tutti gli effetti utili ed onerosi del presente contratto.

Le spese del presente atto e sue consequenziali cedono a carico della parte acquirente.

**Ai fini e per gli effetti dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985, n.47, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "C" il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area in oggetto rilasciato dal Comune di Cattolica**

**(RN) in data 7 maggio 2019 (Prot. n.17557) e la parte venditrice, come in epigrafe costituita e rappresentata, dichiara che dalla data del rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.**

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 mi dispensano dalla lettura degli allegati.

**Il presente atto è soggetto ad Imposta di Registro nella misura del 9% (nove per cento) ai sensi dell'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.**

Di quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su quattro fogli dei quali si sono occupate tredici facciate per intero, oltre la presente, io Notaio ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono unitamente a me Notaio alle ore