Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. **14** DEL **12/01/2017**

TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREA GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE - 2° COMPARTO P.E.E.P. - COOPERATIVA MURRI.

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 COOPERATIVA MURRI, in qualità di proprietaria di porzione di immobile costruito su area in diritto di superficie nel 2° Comparto PEEP, in data 26.06.2015 prot. n. 22267;

VISTO l'atto a firma notaio dott. Mario Bevilacqua, rep. n. 182176 del 23.01.1986 registrato a Rimini in data 21.02.1986 al n. 978, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini il 26.02.1986 ai nn. 1957/1603 il Comune di Cattolica ha concesso a titolo oneroso, in diritto di superficie, alla Cooperativa Edificatrice Comprensoriale Riminese un area censita al Catasto Terreni del comune di Cattolica, Foglio 4, particelle 2388,2181,2268,2296 e 2402 di complessivi mq. 1151, facenti parte del 2° Comparto P.E.E.P. (Via Francesca da Rimini);

VISTO l'atto di fusione a rogito del Notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna in data 2 dicembre 1994 Rep. n. 89686/10156, trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 febbraio 1995 art. 919 la "Cooperativa Edificatrice Comprensoriale Riminese Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Rimini è stata incorporata nella "Cooperativa Edificatrice Comprensoriale Murri - Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede

in Bologna e successivi:

- atto di mutamento di denominazione a rogito del Notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna in data 23 marzo 2004 Rep. n. 110029/19607, trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 aprile 2004 art. 3565 e

- rettifica trascritta in data 22 novembre 2011 art. 9485 e mutamento di denominazione a rogito del Notaio VINCENZO MARIA SANTORO di Bologna in data 30 novembre 2004 rep. n. 111434/20515, iscritto presso il Registro delle Imprese di Bologna in data 5 gennaio 2005 Prot. n. 719/2005 la detta cooperativa ha modificato la propria ragione sociale in:"Cooperativa Murri - Soc. Coop. a R.L." e successivamente in "COOPERATIVA MURRI";

VISTO che, a conclusione dell'assegnazione ai soci degli alloggi e rispettive pertinenze, alla Cooperativa Edificatrice Comprensoriale Riminese rimaneva la proprietà superficiaria della seguente unità immobiliare così identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:
- locale di deposito sito in Cattolica, via Pio La Torre n. 1/D a piano terra, foglio 4, mappale 2181 sub. 42 Cat. C/2 classe 1 mq. 34, R.C. 75,51,
per complessivi 13,35 millesimi di comproprietà, come risulta dalle tabelle millesimali;

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 asensi 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 670,00 (quanto al comma 48 art. 31 L. 448/98) ed in Euro 33,00 (quanto al comma 49 bis stesssa norma) e quindi complessive Euro 703,00 (settecentotre,00) l'importo del conguaglio da versare al Comune dalla COOPERATIVA MURRI 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 2° Comparto P.E.E.P. concessa alla COOPERATIVA MURRI, proprietaria superficiaria di porzione di edificio costruito sulla medesima area, distinta a Catasto Terreni del Comune di Cattolica F. 4 mappali 2388,2181,2268,2402,2296 della superficie di mq. 1.151, relativamente alla quota di 13,35 millesimi dell'intero edificio, per il corrispettivo di

Euro 670,00 (seicentosettanta/00), quanto al comma 48 art. 31 L. 448/98 e di Euro 33,00 (trentatre/00) quanto al comma 49 bis stesssa norma, e quindi complessive Euro 703,00 (settecentotre/00), 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 lo schema di convenzione relativo, Allegato A, dando atto che la sottoscrizione comporterà la risoluzione della convenzione originaria stipulata dal notaio in Cattolica dott. Mario Bevilacqua in data 23.01.1986 rep. n.182176, relativamente alla quota millesimale dell'alloggio in oggetto ed il consolidamento in capo alla ditta 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, nonchè 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, *12/01/2017*

Firmato

RINALDINI FRANCESCO / ArubaPEC S.p.A.

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 comprese 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

del mese di dicembre in Rimini Via IV Novembre n. 30

dicembre 2016

Avanti a me Avv. ANTONIO DEL GAUDIO, Notaio in Rimini, iscritto presso il ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Forlì e Rimini

sono comparsi:

1. ……..……..., nato a

il

in 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 giusta art.107, comma 3, lett. C, del D.Lgs. n.267/2000 ed art. 83, comma 3 dello Statuto Comunale e Decreto Sindacale n.

del

in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 28.10.2016 e della determinazione dirigenziale n.

del

2. l signor :

domiciliat per la carica ove appresso, attività lavoratiav svolta dichiarata:

l quale interviene al preseste atto non in proprio ma in nome conto e rappresentanza della :

"COOPERATIVA MURRI" con sede in Bologna (BO), Piazza Caduti di San Ruffillo n. 5, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bologna codice fiscale e numero d'iscrizione: 00323590372, numero R.E.A.: BO - 163098; iscritta nel Registro Prefettizio della Provincia di Bologna, Sezione Edilizia, con decreto in data 15 settembre 1964 n. 04421, posizione n. 1500/06 ed iscritta il 14 febbraio 2005 all'Albo Nazionale delle Cooperative a Mutualità prevalente con il n. A104187, categoria cooperative edilizie di abitazione, a tale atto facultat in virtù dei poteri conferiti con

nel prosieguo di questo atto denominata **"Ditta".**

Detti comparenti, della cui identità personale poteri e qualifica io Notaio sono certo mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale:

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 22.10.1971 n.865, rispettivamente secondo il regime giuridico di assegnazione delle stesse;

4) la legge 28.12.1995, 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 23.12.1996, n° 662, 23.12.1998, n° 448 e D.L. 13.05.2011, n° 70, convertito in legge 12.07.2011, n° 106;

5) con delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 20.03.1996 sono state individuate le aree interessate alla trasformazione

del diritto di superficie in proprietà, tra le quali risulta anche quella oggetto del presente atto, 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 del Notaio Dott. Mario Bevilacqua, Rep. n. 182176 del 23.01.1986 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Rimini in data 21.02.1986 al n. 978, trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.02.1986 ai nn. 1957/1603 il Comune di Cattolica ha concesso a titolo oneroso, in diritto di superficie, alla Cooperativa Edificatrice Comprensoriale Riminese Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Rimini, un area censita al Catasto Terreni del Comune di Cattolica, Foglio 4, particelle 2388, 2181, 2268, 2296 e 2402 di

complessivi mq. 1151, facente parte del 2° Comparto P.E.E.P. (Via Francesca da Rimini), stipulando contestualmente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 per la realizzazione di fabbricati ad uso civile abitazione di tipo economico e popolare;

8) in virtù di concessione edilizia n° 012506 del 10.06.1985 e variante n° 236603 del 14.03.1987 sull'area concessa è stato edificato un fabbricato condominiale con n. 18 alloggi di edilizia residenziale economico popolare, n. 18 box auto, e n. 1 locale usi vari, certificato di abitabilità rilasciato in data 21.09.1987 n° 24 di Registro;

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

10) a conclusione dell'assegnazione ai soci degli alloggi e rispettive pertinenze, alla Cooperativa Edificatrice Comprensoriale Riminese Società Cooperativa a responsabilità limitata, rimaneva la proprietà superficiaria della seguente unità immobiliare così identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- locale di deposito sito in Cattolica, Via Giuseppe Ricci, piano terra, **foglio 4, mappale 2181 sub. 42** Cat. C/2 classe 1 mq. 34, Superficie catastale totale 34 mq., R.C. 75,51,

per complessivi 13,35 millesimi di comproprietà, come risulta dalle tabelle millesimali;

11) con atto di fusione a rogito del Notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna in data 2 dicembre 1994 Rep. n. 89686/10156, trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 febbraio 1995 art. 919 la "Cooperativa Edificatrice Comprensoriale Riminese Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Rimini è stata incorporata nella "Cooperativa Edificatrice Comprensoriale Murri - Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Bologna e successivi:

- atto di mutamento di denominazione a rogito del Notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna in data 23 marzo 2004 Rep. n. 110029/19607, trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 aprile 2004 art. 3565 e
- rettifica trascritta in data 22 novembre 2011 art. 9485 e

mutamento di denominazione a rogito del Notaio VINCENZO MARIA SANTORO di Bologna in data 30 novembre 2004 rep. n. 111434/20515, iscritto presso il Registro delle Imprese di Bologna in data 5 gennaio 2005 Prot. n. 719/2005 la detta cooperativa ha modificato la propria ragione sociale in:

- "Cooperativa Murri - Soc. Coop. a R.L." e successivamente in "COOPERATIVA MURRI";

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 28.10.2016 è stato approvato lo schema di "Convenzione Tipo" e con successiva determinazione dirigenziale n. del il corrispettivo da versare al Comune nonché gli adempimenti necessari per procedere alla soppressione dei vincoli, degli obblighi e dei limiti di godimento gravanti sulla unità immobiliare sopradescritta;

14) con istanza pervenuta al protocollo comunale in data 26.06.2015 n. 22267 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;

15) in ordine alla percentuale di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della Legge 23.12.1998 n. 448, così come stabilito dall'art. 29, comma 16-undecies, della legge 24.02.2012, 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 28.10.2016 All. A;

16) ai sensi del secondo alinea del comma 2, dell'art.30 del D.P.R. 06.06.2001 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 e si stipula quanto segue:

Art. 1

Oggetto della convenzione

Il Comune di Cattolica, come sopra costituito e rappresentato, rinuncia al diritto di prelazione, trasforma il diritto di superficie in proprietà e sopprime i 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, sul lotto ove è stato costruito l'alloggio sopradescritto, con relative pertinenze, per la quota millesimale pari a 13,35, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998 n. 448.

Art. 2

Corrispettivo per la sostituzione della convenzione originaria

Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la soppressione dei limiti di godimento e dei vincoli sull'area già ceduta in diritto di superficie, in riferimento all'unità immobiliare descritta in premessa,

determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 23.12.1998 n. 448, è di Euro 670,00 (seicentosettanta virgola zero zero) e di Euro 33,00 (trentatre virgola zero zero) con riferimento al comma 49 bis dell'art. 31 della Legge 23.12.1998 n. 448.

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 703,00.

DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE RILASCIATE DALLE PARTI AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA:

le parti, ai sensi e per gli effetti della legge 4 gennaio 1968 n. 15 come modificata ed integrata dalla legge 127/1997 e dal D.P.R. 445/2000, da me Notaio edotte sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 26 della legge 15/1968 richiamato dal D.P.R. 445/2000, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge, relativamente alle modalità del pagamento del corrispettivo dichiarano che esso è avvenuto:

"1) -

2) Eventuale ricorso ad un mediatore:

- che per la stipula del presente atto non si sono avvalse dell'attività di un mediatore.

Art.3

Sostituzione convenzione

In relazione al pagamento di cui al precedente articolo 2, la convenzione stipulata fra il Comune di Cattolica e la Cooperativa Edificatrice Comprensoriale Riminese, in data 23.01.1986 rep.182176, a rogito notaio Mario Bevilacqua, come sopra meglio indicata, è sostituita dal presente atto limitatamente ed esclusivamente alle quote millesimali relative all'unità immobiliare individuata 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 di venti anni dalla stipula della convenzione originaria, a partire dalla data odierna non vi è più alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento del bene, né alcun

obbligo nei confronti del Comune, pertanto, in conseguenza del presente atto, l'unità immobiliare descritta 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 trascorso il termine massimo di venti anni dalla stipula della convenzione originaria non è dovuto il contributo del costo di costruzione.

Art. 6

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 Signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente ed i funzionari addetti.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto parte da me e parte da persona di mia fiducia su

pagine di fogli e ne ho dato lettura ai comparenti che approvandolo con me lo sottoscrivono.

Sono le ore