



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 82 DEL 10/02/2020

TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIAZZA REPUBBLICA GIUSTA CONVENZIONE REP. N. 211.171 DEL 24/06/1993 (NOTAIO DR. BEVILACQUA DI CATTOLICA) E SUCC.VE MODIFENI - DITTA ACQUIRENTE: CONIUGI D'ALFONSO SALVATORE E PESARESI ANHJA

CENTRO DI RESPONSABILITA'
SETTORE 05

SERVIZIO
PATRIMONIO

DIRIGENTE RESPONSABILE
Gaddi Baldino

IL DIRIGENTE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 81 e n. 82 del 20/12/2019, 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 2020-2022;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 09/01/2020, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2020/2022: assegnazione risorse finanziarie;

Premesso:

- 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 minore diritto reale di godimento in questione;

- che pertanto, con Determina Dirigenziale n. 248 del 14/04/2016 in atti, l'incarico di cui sopra è stato affidato 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;

- che, il suddetto 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 addivenire alle successive stipule notarili è necessario che le singole proprietà del condominio, di cui è stato stimato il valore attuale di conversione con l'anzidetto 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 suddetti valori millesimali appartenenti all'intero complesso immobiliare oggetto del diritto di superficie di cui trattasi, così come determinato dall'originario contratto di concessione, giusta incarico affidato al geom. Coli Mirco di Cattolica con Determina Dirigenziale n. 935 del 07/12/2017 in atti;

Preso e dato atto 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 dell'art. 58, legge n. 133 del 06.08.02008 e s.m. approvato con atto consiliare n. 3 del 29/01/2018 i.e, è stata inserita anche la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per una serie di unità immobiliari site nel sopracitato complesso edilizio di Piazza Repubblica, oggetto di interessamento per la trasformazione anzidetta;

Considerato:

- che le unità immobiliari di cui trattasi sono state 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. 12.961 del 20/12/1994 trascritto a Rimini il 27/12/1994 art. 10245, 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;

Dato atto che sia nel 2018 che nel 2019 sono state portate a termine diverse trasformazioni degli acquistati diritti di superficie in piena ed esclusiva proprietà a favore dei vari richiedenti e sulla base delle sopracitate valutazioni estimative e ricognizioni millesimali;

- che, quindi, anche nel “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2020/2022” redatto ai sensi della già citata normativa e approvato con atto consiliare n. 78 del 20/12/2019 i.e., al quale si rinvia, è stata confermata e reinserita la sopracitata trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per ulteriori unità immobiliari del citato complesso edilizio di Piazza Repubblica;

Vista la comunicazione prot. n. 34417 del 18/09/2019 in atti, con la quale i coniugi D'Alfonso Salvatore e Pesaresi Anhja, comproprietari superficiali sia dell'appartamento ubicato al 7° piano del già citato complesso edilizio di Piazza Repubblica, sia del locale garage ubicato al piano interrato del medesimo complesso, chiedono la possibilità di avviare la procedura per trasformare l'acquistato diritto di superficie sui predetti immobili in piena ed esclusiva proprietà;

Vista la successiva comunicazione prot. n. 38073 del 07/10/2019 in atti con la quale l'Ufficio Patrimonio comunale, sulla base della sopracitata stima di conversione, comunica ai predetti coniugi, che il prezzo di cessione complessivo per i sopra indicati immobili è pari ad € 13.640,00 oltre all'onere di farsi carico di tutte le spese inerenti e conseguenti detta compravendita;

Preso atto che con comunicazione ricevuta in data 14/10/2019 a prot. n. 38917 in atti, i coniugi in questione, si rendevano disponibili ed accettavano di acquistare per il prezzo anzidetto (€ 13.640,00) il diritto di proprietà pieno ed esclusivo, dell'area già in loro diritto di superficie relativo sia all'appartamento censito a Catasto Fabbricati a foglio 4, mappale 2863, subalterno 193, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, sia al locale garage identificato col subalterno 70, categoria C/6, classe 3, superficie catastale totale mq. 24 e consistenza di mq. 18, il tutto in loro proprietà superficiale per effetto del rogito del notaio dr. Biagio Caliendo di Rimini a Rep. n. 3356 del 28/02/2019, registrato a Rimini il 07/03/2019 al n. 2454/1T ed ivi trascritto in data 08/03/2019 a Registri gen n. 3532 e part. n. 2160;

Ritenuto quindi di procedere alla trasformazione in diritto di piena proprietà dell'esistente diritto di superficie già acquisito dai coniugi "D'Alfonso/Pesaresi" in comunione ed in quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno, sui beni immobili sopra descritti e nelle modalità anzidette, a fronte del sopracitato ed accettato corrispettivo di complessivi Euro 13.640,0 (fuori campo IVA) da versare a favore del Comune presso la Tesoreria Comunale "UNICREDIT Banca" Agenzia di Cattolica, prima del rogito;

Dato altresì atto che in conseguenza della succitata cessione i citati soggetti acquirenti, già titolari della proprietà superficiale sui precitati immobili, divengono pieni ed esclusivi proprietari, 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 superficiale sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dall'art. 1117 c.c., precisando che la quota millesimale delle parti comuni risulta essere pari a 9,439/1000 per l'appartamento e pari a 1,134/1000 per il locale garage;

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 della proprietà superficiale già acquistata dai coniugi in regime di separazione legale dei beni, D'ALFONSO Salvatore, nato a Trani (BA) il 25/11/1977 (C.F.: DLF SVT 77S25 L328M) e PESARESI Anhja, nata ad Ancona il 19/07/1981 (C.F.: PSR NHJ 81L59 A271A), entrambi domiciliati in Cattolica – Piazza Repubblica n. 10, per effetto del rogito del notaio dr. Biagio Caliendo di Rimini a Rep. n. 3.356 del 28/02/2019, registrato a Rimini il 07/03/2019 al n. 2454/1T ed ivi trascritto in data 08/03/2019 a Registri gen n. 3532 e part. n. 2160, in atti depositato, nel diritto di piena proprietà in merito, sia all'appartamento censito a Catasto Fabbricati a foglio 4, mappale 2863, subalterno 193, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, sia al locale garage identificato col subalterno 70, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18 e mq. 24 di superficie catastale totale, ubicati rispettivamente, al 7° piano e al piano interrato 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 quindi 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 agli acquirenti, già titolari del diritto di superficie sulle unità immobiliari come sopra indicate, l'estinzione per confusione del diritto reale parziale ad essi spettante e la contestuale espansione nella sua pienezza del diritto di proprietà sull'area su cui è edificato l'alloggio e sull'area ad uso garage, rispettivamente per la quota parte di millesimi 9,439 e di millesimi 1,134 con il conseguente consolidamento in capo ai medesimi della piena proprietà;

- **di dare atto che il prezzo della trasformazione di cui trattasi**, determinato dal Comune di Cattolica nelle modalità in premessa citate, **ammonta a complessivi € 13.640,0** (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 2020** – Piano dei conti finanziario E 4.04.01.08.999;

- 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 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/o 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 5, avente facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materie di competenza del settore, ai sensi dell'art. 44 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. 10 del 28/12/2017 e successiva proroga di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 1060 del 21/12/2018;

- di stabilire che ogni onere inerente e/o conseguente alla stipula del rogito in questione è, e resta a carico degli acquirenti, e di rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e da ogni ingerenza in ordine al reimpiego della somma ricavata dalla presente vendita;

- di individuare nel sottoscritto Dirigente del settore 5, il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

ESECUTIVITA'

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

Cattolica lì, 10/02/2020

Firmato
Gaddi Baldino / 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

TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DI AREE GIA'
CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIAZZA REPUBBLICA GIUSTA
CONVENZIONE REP. N. 211.171 DEL 24/06/1993 (NOTAIO DR. BEVI-
LACQUA DI CATTOLICA) E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI - DITTA ACQUI-
RENTE: CONIUGI D'ALFONSO SALVATORE E PESARESI ANHJA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi 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 Di-
stretti Notarili Riuniti di Pesaro e Urbino, senza l'assisten-
za dei testimoni, non avendola i comparenti espressamente ri-
chiesta e con il mio consenso,

sono presenti:

- **Gaddi Baldino**, nato a Rimini il 24 luglio 1965 (C.F.: GDD
BDN 65L24H 294H) domiciliato in Cattolica (RN) presso la Resi-
denza Municipale, dirigente, il quale interviene al presente
atto non in proprio ma nella sua qualifica di Dirigente a
tempo determinato del settore "Progetti Speciali e Gestione
Amministrativa del Patrimonio" e quindi in nome per conto, in-
teresse 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 44) 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 successi-
ve modifiche ed integrazioni nonché in forza del Decreto Sin-
dacale di nomina del 28 dicembre 2017 n.10 e successiva proro-
ga nell'incarico di cui alla Determina Dirigenziale n.1060 del
21 dicembre 2018, nonché in esecuzione della **Deliberazione di
Consiglio Comunale n.78 del 20 dicembre 2019** e della propria
Determinazione numero del , documenti prodotti in o-
riginale informatico e firmati digitalmente ai sensi dell'art.
20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005
e ss.mm.) che si allegano al presente atto sotto le lettere
"A" e "B;

- **D'ALFONSO SALVATORE**, nato a Trani (BA) il 25 novembre 1977,

C.F.: DLFSVT77S25L328M,

e

- **PESARESI ANHJA**, nata ad Ancona il 19 luglio 1981,

C.F.: PSRNHJ81L59A271A,

i quali mi dichiarano di essere tra di loro coniugati in regi-
me di separazione dei beni ed altresì di intervenire al pre-
sente atto ciascuno per esclusivo interesse personale, resi-
denti a Cattolica (RN) in Piazza Della Repubblica n.10.

Io Notaio sono certo della identità personale di essi interve-

nuti i quali,

convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- 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 minore diritto reale di godimento in questione;

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

- che, il suddetto 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 in atti;

- considerato inoltre che per poter addivenire alle successive stipule notarili è necessario che le singole proprietà del condominio, di cui è stato stimato il valore attuale di conversione con l'anzidetto 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 suddetti valori millesimali appartenenti all'intero complesso immobiliare oggetto del diritto di superficie di cui trattasi, così come determinato dall'originario contratto di concessione, giusta incarico affidato al geom. Coli Mirco di Cattolica con Determina Dirigenziale n. 935 del 7 dicembre 2017 in atti;

- preso e dato atto 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 dell'art. 58, legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m. approvato con atto consiliare n. 3 del 29 gennaio 2018 i.e, è stata inserita anche la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per una serie di unità immobiliari site nel sopracitato complesso edilizio di Piazza Repubblica, oggetto di interessamento per la trasformazione anzidetta;

- considerato che le unità immobiliari di cui trattasi sono

state 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 (novantanove) rinnovabili per ugual periodo a far data della Convenzione urbanistica del 24 giugno 1993, Rep. n. 211.171 a rogito del 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. 12.961 del 20 dicembre 1994 trascritto a Rimini il 27 dicembre 1994 art. 10245, 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 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 (novantanove) 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, nonché in virtù e conformità alla concessione n. 99/146C, rilasciata il 6 agosto 1999 ed autorizzazione di abitabilità n.55 del 29 dicembre 1999;

Dato atto che sia nel 2018 che nel 2019 sono state portate a termine diverse trasformazioni degli acquistati diritti di superficie in piena ed esclusiva proprietà a favore dei vari richiedenti e sulla base delle sopracitate valutazioni estimative e ricognizioni millesimali;

= che, quindi, anche nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2020/2022" redatto ai sensi della già citata normativa e approvato con atto consiliare n. 78 del 20 dicembre 2019 i.e, al quale si rinvia, è stata confermata e reinserita la sopracitata trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per ulteriori unità immobiliari del citato complesso edilizio di Piazza Repubblica;

= vista la comunicazione prot. n. 34417 del 18 settembre 2019 in atti, con la quale i coniugi D'Alfonso Salvatore e Pesaresi Anhja, comproprietari superficiali sia dell'appartamento ubicato al 7° piano del già citato complesso edilizio di Piazza

Repubblica, sia del locale garage ubicato al piano interrato del medesimo complesso, chiedono la possibilità di avviare la procedura per trasformare l'acquistato diritto di superficie sui predetti immobili in piena ed esclusiva proprietà;

- vista la successiva comunicazione prot. n. 38073 del 7 ottobre 2019 in atti con la quale l'Ufficio Patrimonio comunale, sulla base della sopracitata stima di conversione, comunica ai predetti coniugi, che il prezzo di cessione complessivo per i sopra indicati immobili è pari ad euro 13.640,00 (tredicimilaseicentoquaranta virgola zero zero) oltre all'onere di farsi carico di tutte le spese inerenti e conseguenti detta compravendita;

- preso atto che con comunicazione ricevuta in data 14 ottobre 2019 a prot. n. 38917 in atti, i coniugi in questione, si rendevano disponibili ed accettavano di acquistare per il prezzo anzidetto euro 13.640,00 (tredicimilaseicentoquaranta virgola zero zero) il diritto di proprietà pieno ed esclusivo, dell'area già in loro diritto di superficie relativo sia all'appartamento censito a Catasto Fabbricati a foglio 4, mappale 2863, subalterno 193, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, sia al locale garage identificato col subalterno 70, categoria C/6, classe 3, superficie catastale totale mq. 24 e consistenza di mq. 18, il tutto in loro proprietà superficiaria per effetto del rogito del notaio dr. Biagio Caliendo di Rimini a Rep. n. 3356 del 28 febbraio 2019, registrato a Rimini il 7 marzo 2019

al n. 2454/1T ed ivi trascritto in data 8 marzo 2019 a Registri generale n. 3532 e particolare n. 2160;

= ritenuto quindi di procedere alla trasformazione in diritto di piena proprietà dell'esistente diritto di superficie già acquisito dai coniugi D'Alfonso Salvatore e Pesaresi Anhja in comunione ed in quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno, sui beni immobili sopra descritti e nelle modalità anzidette, a fronte del sopracitato ed accettato corrispettivo di complessivi Euro 13.640,00 (tredicimilaseicentoquaranta virgola zero zero) (fuori campo IVA) da versare a favore del Comune presso la Tesoreria Comunale "UNICREDIT Banca" Agenzia di Cattolica (RN);

- Dato altresì atto che in conseguenza della succitata cessione i citati soggetti acquirenti, già titolari della proprietà superficiaria sui precitati immobili, divengono pieni ed esclusivi proprietari, 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 delle parti comuni risulta essere pari a 9,439/1000 (nove virgola quattrocentotrentanove millesimi) per l'appartamento e pari a 1,134/1000 (uno virgola centotrentaquattro millesimi) per il locale garage;

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 9,439/1000 (nove virgola quattrocentotrentanove millesimi) per l'appartamento e pari a 1,134/1000 (uno virgola centotrentaquattro millesimi) per il locale garage e quindi vende e trasferisce ai signori **D'ALFONSO SALVATORE e PESARESI ANHJA**, che accettano ed acquistano, 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 Via pubblica e con gli immobili censiti al Foglio 4 con le particelle 2874, 4619, 4857, 4697, 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

censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 4 Particella numero 2863 subalterno 70** (Piazzale della Repubblica piano S1 categoria C/6 classe 3 consistenza mq. 18 rendita catastale Euro 54,85) e un appartamento censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica (RN) al Foglio 6 particella n.2863 subalterno 193** (Piazzale della Repubblica, piani 6-7, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, rendita catastale Euro 809,55), confinante con

In conseguenza della cessione di cui sopra il diritto di superficie costituito con gli atti di convenzione in premessa descritti, successivamente trasferito ai signori D'ALFONSO SALVATORE e PESARESI ANHJIA 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 società 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 13.640,00 (tredicimilaseicentoquaranta virgola zero zero), ed è stato corrisposto dalla parte acquirente

alla parte venditrice, mediante bonifico effettuato a favore della Tesoreria del Comune di Cattolica (RN) in data

Il signor Gaddi Baldino in qualità di legale rappresentante del COMUNE DI CATTOLICA (RN) e i signori D'Alfonso Salvatore e Pesaresi Anhja, 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 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.

