COMUNE DI PISA

TIPO ATTO ***DETERMINA CON IMPEGNO con FD***	
N. atto DN-19 / 1473	**del 30/12/2013**
Codice identificativo ***966931***	

PROPONENTE	***Area Sviluppo Territorio***

OGGETTO	**NICASTRO PASQUALE.** **TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' (ART.31 C. 45 E SEGG. L. 448/98).**

Istruttoria Procedimento	***GEMIGNANI LEONARDO***
Posizione Organizzativa responsabile	***RICOVERI GABRIELE***
Dirigente della Direzione	***GRASSO ANTONIO***

Riproduzione cartacea dell'atto firmato digitalmente da
GABRIELE RICOVERI
ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale
ID: 966931 del 30/12/2013 11.03.43
Provvedimento DETERMINA CON IMPEGNO con FD 1473 del 30/12/2013

COMUNE DI PISA
Area Sviluppo del Territorio
P.O. Ufficio Stime, Espropri e
Demanio Marittimo

Oggetto: **Nicastro Pasquale.**
Trasformazione del diritto di superficie in proprietà (art.31 c. 45 e segg. L. 448/98).

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale (C.C.) n.75 del 21.12.2012, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per l'esercizio 2013 ed i relativi allegati;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale (G.C.) n.258 del 28.12.2012, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione finanziario per l'anno 2013;

VISTE le determinazioni dirigenziali DN-19 n.89 del 04.02.2013 e DN-19 n.467 del 31.05.2013 con le quali viene rispettivamente confermato al sottoscritto l'incarico della Posizione Organizzativa *Ufficio Stime, Espropri e Demanio Marittimo* e conferita delega per la sottoscrizione di provvedimenti e contratti anche a rilevanza esterna;

VISTA la domanda presentata in data 05.11.2013 protocollo 60016 con la quale il richiedente: sig. Nicastro Pasquale, nato a Gioia del Colle il 24/10/1973 (c.f. NCS PQL 73R24 E038C) ha richiesto la determinazione del corrispettivo previsto dal comma 48 dell'art.31 della Legge n.448/98 per la cessione in proprietà del terreno già concesso in diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della Legge n.865/71 alla cooperativa edilizia "COOPER 2000" s.r.l, limitatamente alle unità immobiliari di sua proprietà poste in Pisa via Perlasca n.7;

VISTI i commi 45 e seguenti dell'art.31 della Legge n.448/98 e successive modifiche e integrazioni;

VISTE le deliberazioni del C.C. n.48 del 24.05.1996 e n.79 del 28.06.1996, le deliberazioni della G.C. n.1049 del 22.05.1997 , n.377 del 13.03.1998 e n.443 del 23.03.1999 e vista la deliberazione del C.C. n.56 del 13.12.2012 ad oggetto: "Aree Peep. Eliminazione vincoli alla libera commerciabilità degli alloggi.";

VISTA la relazione di stima predisposta dall'Ufficio Stime ed Espropri dalla quale risulta che il corrispettivo che il richiedente deve versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, ammonta ad € 596,00= (Euro cinquecento novanta sei /00),

PRESO ATTO che la trasformazione del diritto di superficie in proprietà comporterà per il richiedente, la sottoscrizione di una nuova convenzione ex. art.8 legge 10/77 (oggi art.18 DPR 380/2001), che determinerà il prezzo massimo di cessione e il canone massimo di locazione da applicare alle unità immobiliari di sua proprietà sino alla data del 27.09.2019;

VISTA la domanda pervenuta in data 18.12.2013, protocollo 70822 con la quale il sig. Nicastro Pasquale ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ed ha accettato di corrispondere, quale prezzo per la trasformazione, la somma come sopra determinata;

VISTA la quietanza n. 5160 del 12.12.2013, dell'importo di € 119,20= rilasciata dal Servizio Tesoreria del Comune di Pisa, che attesta il versamento da parte del richiedente del 20% del citato corrispettivo a titolo di caparra;

Riproduzione cartacea dell'atto firmato digitalmente da
GABRIELE RICOVERI
ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale
ID: 966931 del 30/12/2013 11.03.43
Provvedimento DETERMINA CON IMPEGNO con FD 1473 del 30/12/2013

PRESO ATTO che il richiedente si è impegnato a versare il saldo di detto corrispettivo prima della sottoscrizione dell'atto notarile;

VISTA la relazione di stima predisposta dall'Ufficio Stime ed Espropri dalla quale risulta che il prezzo massimo di cessione per le unità immobiliari di proprietà del richiedente ammonta ad € 196.598,00;

D I S P O N E

- per le motivazioni citate in premessa che qui si richiamano, la cessione al sig. Nicastro Pasquale, come sopra meglio generalizzato, della nuda proprietà del terreno rappresentato al C.T. del Comune di Pisa, foglio 47, particelle:

-1604, della superficie di mq. 2385 (già particella 1560)

-1595, della superficie di mq. 10 (già particella 1565)

-1585, della superficie di mq. 3660 (già particelle 1554 e 1564)

per la quota di 32,86/1000 da attribuire alle seguenti unità immobiliari rappresentate al catasto fabbricati del Comune di Pisa:

foglio 47, particelle:

-1604, sub. 55, categoria A/2, classe 2, vani 6.5, rendita € 814,07=;

-1604, sub. 29, categoria C/6, classe 2, 15 mq., rendita € 50,35=;

Il terreno di cui trattasi è stato concesso in diritto di superficie novantanovennale alla Cooperativa edilizia "COOPER 2000" S.r.l. con convenzione ai rogiti del notaio Boggioni di Cascina del 28.09.1999 rep. n. 93966/9070, registrato a Pontedera il 13.10.1999 al n. 2210 e trascritto a Pisa il 15.10.1999 al n. 10640, integrato con atto sempre ai rogiti del notaio Boggioni del 30.10.2002, rep. n. 105472/10195, registrato a Pontedera il 15.11.2002 al n. 3574 e trascritto a Pisa il 22.11.2002 al numero 15402.

Le unità immobiliari sopra citate sono pervenute nell'attuale proprietà con atto di compravendita ai rogiti del notaio Barone di Pisa del 07/10/2010 rep. n. 49195/13559;

- il corrispettivo per la presente vendita, calcolato dall'Ufficio Stime ed Espropri ed accettato dalla parte acquirente, ammonta ad € 596,00= (Euro cinquecento novanta sei / 00);

-di dare atto che:

l'art.31, c.46 della L.448/98 e la delibera di C.C. n. 56/2012 prevedono, all'atto della trasformazione, la stipula di una nuova convenzione ex. art.8 L.10/77 (oggi art.18 D.P.R. 380/2001);

la nuova convenzione dovrà prevedere la determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione per le unità immobiliari di cui trattasi da applicare sino alla data del 27.09.2019;

detto prezzo massimo di cessione ammonta ad € 196.598,00=;

-di stipulare apposito atto pubblico, le cui spese faranno carico alla parte acquirente, in conformità dello schema allegato che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento riservandosi, in sede di sottoscrizione dell'atto, di apportare al suddetto schema eventuali necessarie variazioni che non comportino modifiche sostanziali al contenuto del contratto stesso;

-il contratto dovrà essere stipulato presso la sede comunale ai rogiti del notaio scelto dalla parte acquirente entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

-di dare atto che il Comune di Pisa rinuncia all'iscrizione di qualsiasi ipoteca, anche di natura legale, esonerando per questo il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari di Pisa da ogni responsabilità al riguardo;

-di accertare l'entrata di € 596,00= da parte del sig. Nicastro Pasquale al tit. 4, cat. 1, risorsa 4120, capitolo 4130 "Alienazione diritti reali su beni immobili" del bilancio corrente;

IL FUNZIONARIO P.O.
Geom. Gabriele Ricoveri

Riproduzione cartacea dell'atto firmato digitalmente da
GABRIELE RICOVERI
ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale
ID: 966931 del 30/12/2013 11.03.43
Provvedimento DETERMINA CON IMPEGNO con FD 1473 del 30/12/2013

CONVENZIONE AI SENSI DELL' *ART.18 D.P.R. 380/2001* PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESE NEI PIANI P.E.E.P. E CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35, QUARTO COMMA, DELLA LEGGE 865/71.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ... (...) e questo dì ... del mese di ... , in Pisa, dinanzi a me ... sono comparsi e si sono personalmente costituiti i Sig.ri:

il sig. ... nato a ... il ... c.f. ... residente a ... in via ... n. ... di professione ... il quale interviene a questo atto in qualità di proprietario di un alloggio, con annesso ... , realizzato su di un'area concessa in diritto di superficie alla coop.va ... dal Comune di Pisa ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

il geom Gabriele Ricoveri, nato a Pisa il 27 novembre 1956, elettivamente domiciliato in Pisa, presso la Casa Comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Funzionario titolare della Posizione Organizzativa Ufficio Stime, Espropri e Demanio Marittimo e come tale in legittima rappresentanza del COMUNE DI PISA con sede in Pisa (PI), Via degli Uffizi n. 1, (Codice Fiscale 00341620508), al presente atto autorizzato in forza delle Determinazioni dirigenziali DN-19 n.89 del 04.02.2013 e DN-19 n.467 del 31.05.2013 ed in esecuzione della propria Determinazione DN-19 n. … del …

Premesso:

-che in data ... , con atto ai rogiti not. ... rep. n. ... registrato a Pisa il ... e trascritto a Pisa il ... è stato concesso in diritto di superficie per la durata di 99 anni alla Cooperativa .... ,un appezzamento di terreno posto in Pisa, via ... di mq. ... rappresentato al *C.T.* del Comune censuario di Pisa al Foglio ... mappale .... , inserito nel piano delle zone per l'edilizia economica e popolare, adottato ai sensi della Legge n.167/62 e per la realizzazione di alloggi sociali ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71.

-che su detta area la cooperativa ... ha realizzato un fabbricato condominiale posto al civico ... della via ... e composto da n. ... alloggi e n. ... garages,

-che in data ... , con atto ai rogiti not. .... rep. n. ... registrato a Pisa il ... e trascritto a Pisa il ... è stato assegnato al socio Sig. ... in proprietà superficiaria un appartamento facente parte del condominio suddetto, posto al piano ... composto da ... con annesso ... rappresentati al C.F. del Comune di Pisa foglio ... mappale ..., sub. ... , il tutto per una caratura millesimale di proprietà dell'intero condominio ...

-che l'art.31, commi 45 e seguenti della legge 448/98 ha introdotto la possibilità di trasformare il diritto di superficie, già concesso ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, in diritto di piena proprietà.

-che l'art. 31, comma 46 della legge 448/98 prevede che per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà il richiedente debba stipulare con il Comune di Pisa una nuova convenzione ai sensi dell'art.8 della legge 10/77 (oggi art.18 D.P.R. 380/2001).

-che con istanza pervenuta al prot. n. .... del .... del Comune di Pisa il sig. .... ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, per la quota millesimale di proprietà sul terreno, stabilite in misura pari alle quote di proprietà sul fabbricato, ai sensi del comma 47 dell'art.31 della legge n.448/98.

-che con la medesima istanza il sig. … ha accettato di convenzionarsi ai sensi dell'art.18 D.P.R. 380/2001.

tutto ciò premesso:

considerato e descritto da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate, convengono e stipulano quanto appresso:

Art.1 - oggetto della cessione

Riproduzione cartacea dell'atto firmato digitalmente da
GABRIELE RICOVERI
ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale
ID: 966931 del 30/12/2013 11.03.43
Provvedimento DETERMINA CON IMPEGNO con FD 1473 del 30/12/2013

Il Comune di Pisa, come sopra legalmente rappresentato cede e trasferisce al Sig. ... , che accetta ed acquista per la quota indivisa di ... il diritto di proprietà sull'area già concessa dal Comune stesso in diritto di superficie, meglio descritta in premessa, della superficie di mq. ..., rappresentata al C.T. del Comune di Pisa nel foglio ... dal mappale ....

Detta quota di proprietà del terreno, è attribuita alle unità immobiliari meglio descritte in premessa, rappresentate al C.F. del Comune di Pisa, foglio ... , mappale ... , sub. ... , delle quali, ai sensi e per gli effetti dell'art.31 della legge n.448/98, il Sig. … acquisisce la piena proprietà.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-*bis*, della legge n. 52/85, si precisa che i dati di identificazione catastale, sopra riportati, si riferiscono alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto che, previa visione ed approvazione dei comparenti, si allegano al presente atto …

Gli intestatari del fabbricato prendono atto, che i dati catastali e le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto sono conformi allo stato di fatto e dichiarano inoltre, che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale o da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Io Notaio ho verificato che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Art.2 - corrispettivo

Il prezzo di cessione della quota millesimale del terreno anzidetta è stato determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge n. 448/98, in applicazione della delibera di C.C. n. 56 del 13.12.2012 ed accettato dalla parte acquirente, in *€. ... (...).* Tale complessiva somma è stata corrisposta mediante i seguenti versamenti presso la Tesoreria Comunale:
-quietanza n. … rilasciata in data ... dell'importo di € ...;
-quietanza n. … rilasciata in data ... dell'importo di € ...;

Art.3 - Oggetto della convenzione

il Sig. ... si obbliga nei confronti del Comune di Pisa ai sensi e per gli effetti del comma 46 lettera "a" dell'art.31 della legge n. 448/98, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione per le unità immobiliari di sua proprietà nella misura determinata dalla presente convenzione.

Art.4 - Determinazione del prezzo massimo di cessione complessivo di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio

Il prezzo massimo di cessione di tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio è costituito, in applicazione *dell'art.18 del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001* e del provvedimento del Consiglio della Regione Toscana n.260/78, della deliberazione del Consiglio Comunale n. 664/78 e della delibera di G.M. n. 443/99 dalle seguenti voci:

a- costo dell'area edificatoria per l'importo totale di *€ 1.312.200,00* pari a *€*. 216,71 /mq. corrispondente al valore definito in occasione del trasferimento della proprietà;

b- costo di costruzione per l'importo totale di *€ 4.265.781,57*, stabilito sulla base del D.M. 05.08.1994 e della delibera di C.R. Toscano n. 328 del 18.03.1996, al quale è applicato un coefficiente di degrado pari al *5%* in analogia a quanto disposto con deliberazione della Regione Toscana n. 260/78, e comprensiva delle spese generali,

c- costo delle opere di urbanizzazione per l'importo totale di *€ 404.929,16* determinato in misura pari a quello stabilito per il rilascio della concessione.

Art.5 - Prezzo di cessione dell'alloggio.

Il prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari facenti parte del condominio, determinato ai sensi del precedente articolo, è di *€ 5.982.910,73 (...)*, riferito alla superficie utile complessiva di dette unità immobiliari pari a *mq. 3.682,20*, costituita:
a) per gli alloggi dalla superficie utile abitabile misurata ai sensi dell'art. 7 del D.M. 1179/75 (determinazione del costo massimo a mq. di cui al terzo comma dell'art.8 della legge 1 novembre 1965, n.1179, recante norme per l'incentivazione dell'attività edilizia);
b)per le pertinenze non residenziali e non comuni dal 60% della superficie netta complessiva delle stesse;

Riproduzione cartacea dell'atto firmato digitalmente da
GABRIELE RICOVERI
ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale
ID: 966931 del 30/12/2013 11.03.43
Provvedimento DETERMINA CON IMPEGNO con FD 1473 del 30/12/2013

Il prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari di cui trattasi è di *€ 196.598,00 (...)* calcolato sulla base della quota millesimale di proprietà delle stesse.

Art.6 - Revisione del prezzo di cessione dell'alloggio.

Successivamente, per tutto il periodo di validità della presente convenzione, il prezzo di cessione può essere rivalutato a scadenza biennale in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, previa applicazione al costo di un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di ultimazione dei lavori, detratta la percentuale già applicata all'art.4 lett. "b" della presente convenzione, stabilito nel modo seguente:
a)1% annuo per i successivi 15 anni
b)0,5% per gli anni ulteriori.

Art.7 - Criteri per la determinazione e la revisione periodica del canone di locazione.

Il canone annuo di locazione dell'alloggio di cui alla presente convenzione con le relative pertinenze è determinato nella misura massima del 3,85% del prezzo di cessione dell'alloggio stesso, stabilito ai sensi del precedente art.5 o, se inferiore, a quello corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto.
Il canone annuo di locazione può essere revisionato ogni biennio applicando l'aliquota di cui al primo comma del presente articolo al prezzo massimo di cessione rivalutato ai sensi dell'articolo precedente.

Art.8 - Trasferimento o locazione dell'alloggio convenzionato

In forza del trasferimento dell'alloggio, gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica dell'attuale proprietario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.
Negli atti di trasferimento dell'alloggio devono essere inserite le clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.
Le clausole di cui sopra devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art.1341 del cod. civ.
Copia autentica degli atti notarili di alienazione e dei contratti di locazione delle unità immobiliari convenzionate stipulati nel periodo di validità della presente convenzione deve essere inviata da parte dell'alienante/locatore al Comune di Pisa entro sessanta giorni dalla stipula.

Art.9 - Durata della convenzione

La presente convenzione, relativamente alla parte trattante la determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, ha durata e validità sino alla data *27.09.2019*

Art.10 - Trascrizione della convenzione

La presente convenzione viene trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del Sig. ....

Art.11 - Spese della convenzione.

Le spese della convenzione e sua registrazione sono a carico del Sig. .... il quale richiede la registrazione a tassa fissa ai sensi del comma 81 dell'art.3 della Legge 549/95, come sostituito dalla Legge 662/96.

Art.12 - Sanzioni contrattuali a carico del proprietario inadempiente.

Le violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione, comportano a carico del responsabile l'applicazione delle seguenti sanzioni, salvo ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di legge e della presente convenzione:
a) nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli artt. 4, 5 e 6 della presente convenzione, sarà applicata all'alienante una penalità convenzionale pari a cinque volte la differenza dei due prezzi;
b) nel caso di inosservanza dei criteri fissati al precedente art.7 per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, sarà applicata al proprietario una penalità convenzionale pari a cinque volte la differenza tra i due canoni per l'intera durata della locazione.

Art.13 - Situazione urbanistica.

Riproduzione cartacea dell'atto firmato digitalmente da
GABRIELE RICOVERI
ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale
ID: 966931 del 30/12/2013 11.03.43
Provvedimento DETERMINA CON IMPEGNO con FD 1473 del 30/12/2013

Ai sensi dell'art.40 della Legge n.47 del 28.02.1985 e successive modifiche ed integrazioni, la parte acquirente dichiara che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata eseguita in forza di licenze edilizie ...

Ai sensi dell' *art.30 del D.P.R. 380/2001* le parti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno oggetto del presente atto, rilasciato dal Comune di Pisa in data ... e allegato al presente atto sotto la lettera ... per formarne parte integrante e sostanziale.

Le parti dichiarano altresì che dopo la data del rilascio del certificato non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

F.to

"Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Pisa.

Riproduzione cartacea dell'atto firmato digitalmente da
GABRIELE RICOVERI
ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale
ID: 966931 del 30/12/2013 11.03.43
Provvedimento DETERMINA CON IMPEGNO con FD 1473 del 30/12/2013