COMUNE DI PISA

TIPO ATTO ***DETERMINA CON IMPEGNO con FD***	
N. atto DN-19 / 849	**del 11/08/2014**
Codice identificativo ***1045343***	

PROPONENTE	***Area Sviluppo Territorio***

OGGETTO	**URB - CARMIGNANI PAOLO E RICCO ISABELLA. 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***

Oggetto: **URB - CARMIGNANI PAOLO E RICCO ISABELLA. 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.79 del 19.12.2013, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per l'esercizio 2014 ed i relativi allegati;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale (G.C.) n.188 del 20.12.2013, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione finanziario per l'anno 2014;

VISTE le determinazioni 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 27/03/2014 protocollo 20385 con la quale il richiedente:
Carmignani Paolo, nato a San Giuliano Terme il 21/10/1953 (c.f. CRM PLA 53R21 A562F) e
Ricco Isabella, nata a Pisa il 18/05/1953 (c.f. RCC SLL 53E58 G702V)
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 "Cooper 2000 e alla Cooperativa Unicoop Casa", limitatamente alle unità immobiliari di sua proprietà poste in Pisa via Cisanello n.137/A;

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.", integrata dalla delibera di C.C. n. 4 del 27.02.2014;

PRESO ATTO che è decorso il periodo previsto per la durata della nuova convenzione ex. art.8 L.10/77;

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 € 24.991,00= (Euro ventiquattro mila novecento novantuno / 00),

VISTA la domanda pervenuta in data 03/07/2014 protocollo 44228 con la quale è stata richiesta la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ed accettato di corrispondere, quale prezzo per la trasformazione, la somma come sopra determinata;

VISTA la quietanza n. 2825 del 26/06/2014, dell'importo di € 4.998,20= 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;

VISTA la delibera di C.C. n. 4 del 27.02.2014 che prevede la possibilità di poter rateizzare il saldo del corrispettivo alla seguenti condizioni:
-la durata della rateizzazione non potrà essere superiore a cinque anni, ripartita in massimo dieci rate semestrali, a partire dalla data di presentazione della richiesta di trasformazione o sostituzione;
-sul debito residuo saranno applicati gli interessi legali da pagarsi unitamente alla rata di riferimento;
-l'atto di trasferimento sarà stipulato successivamente al pagamento del saldo;
-al richiedente che non intenda proseguire nel versamento delle rate e intenda recedere dalla volontà di trasformazione o sostituzione della convenzione, sarà restituita, entro l'anno solare successivo a

quello della richiesta, la somma in linea capitale fino a quel momento versata, senza corresponsione degli interessi. L'importo della caparra sarà incamerato dal Comune di Pisa a titolo di penale;

PRESO ATTO che il richiedente si è impegnato a versare il saldo di detto corrispettivo prima della sottoscrizione dell'atto notarile mediante 10 rate semestrali;

D I S P O N E

- per le motivazioni citate in premessa che qui si richiamano, la cessione a Carmignani Paolo e Ricco Isabella, come sopra meglio generalizzati, della nuda proprietà del terreno rappresentato al C.T. del Comune di Pisa foglio 32, particella 6, della superficie catastale di mq.1951, per la quota di 25,499/1000 da attribuire alle seguenti unità immobiliari rappresentate al catasto fabbricati del Comune di Pisa:

foglio 32, particella 6, sub. 29, categoria A/2, classe 2, vani 5.5, rendita €. 688,82=

foglio 32, particella 6, sub. 69, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., rendita €.68,59=

Il terreno di cui trattasi è stato concesso in diritto di superficie novantanovennale alla "Cooper 2000 cooperativa a responsabilità limitata" e alla "Cooperativa Unicoop-Casa società cooperativa a r.l." con convenzione del 01.08.1989 rep. n. 114512/17409, ai rogiti del notaio Salemi di Pisa.

Le unità immobiliari sopra citate sono pervenute nell'attuale proprietà con atto di assegnazione alloggi del 13/07/1993 rep. n. 79978/6969, ai rogiti del notaio Boggioni di Pisa;

- il corrispettivo per la presente vendita, calcolato dall'Ufficio Stime ed Espropri ed accettato dalla parte acquirente, ammonta ad € 24.991,00= (Euro ventiquattro mila novecento novantuno / 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);

che essendo decorso il periodo previsto per la durata della suddetta nuova convenzione, la trasformazione del diritto di superficie in proprietà non è più soggetta alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari (convenzione ex. art.8 L.10/77 oggi art.18 D.P.R. 380/2001);

-di dare altresì atto che avendo il richiedente scelto la rateizzazione del saldo in dieci rate semestrali, come previsto dalla delibera di C.C. n. 4 del 27/02/2014, la presente trasformazione sarà soggetta alle seguenti condizioni:

-il pagamento del saldo del corrispettivo pari ad € 19.992,80 avverrà nel seguente modo:

	scadenza	Importo da pagare
1° rata	03/01/2015	rata capitale di € 1.999,28 più interessi legali maturati per sei mesi sul capitale residuo di € 19.992,80
2° rata	03/07/2015	rata capitale di € 1.999,28 più interessi legali maturati per sei mesi sul capitale residuo di € 17.993,52
3° rata	03/01/2016	rata capitale di € 1.999,28 più interessi legali maturati per sei mesi sul capitale residuo di € 15.994,24
4° rata	03/07/2016	rata capitale di € 1.999,28 più interessi legali maturati per sei mesi sul capitale residuo di € 13.994,96
5° rata	03/01/2017	rata capitale di € 1.999,28 più interessi legali maturati per sei mesi sul capitale residuo di € 11.995,68
6° rata	03/07/2017	rata capitale di € 1.999,28 più interessi legali maturati per sei mesi sul capitale residuo di € 9.996,40
7° rata	03/01/2018	rata capitale di € 1.999,28 più interessi legali maturati per sei mesi sul capitale residuo di € 7.997,12
8° rata	03/07/2018	rata capitale di € 1.999,28 più interessi legali maturati per sei mesi sul capitale residuo di € 5.997,84
9° rata	03/01/2019	rata capitale di € 1.999,28 più interessi legali maturati per sei mesi sul capitale residuo di € 3.998,56

10° rata	03/07/2019	rata capitale di € 1.999,28 più interessi legali maturati per sei mesi sul capitale residuo di € 1.999,28

-l'atto pubblico di trasformazione, le cui spese faranno carico alla parte acquirente, sarà stipulato in conformità dello schema allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, presso la sede comunale da un notaio scelto dalla parte acquirente, successivamente al pagamento del saldo dell'intero corrispettivo, con riserva di apportare al contratto stesso, in sede di sottoscrizione, eventuali necessarie variazioni che non comportino modifiche sostanziali al contenuto dello stesso;
-nel caso in cui il richiedente non volesse proseguire nel versamento delle rate e volesse recedere dalla volontà di trasformare il diritto di superficie in proprietà, gli verrà restituita, entro l'anno solare successivo a quello della richiesta di recesso, la somma in linea capitale fino a quel momento versata, senza corresponsione degli interessi. L'importo della caparra sarà incamerato dal Comune di Pisa a titolo di penale;

-di dare atto altresì 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 € 4.998,20= da parte di Carmignani Paolo e Ricco Isabella al tit. 4, cat. 1, risorsa 4120, capitolo 4130 "Alienazione diritti reali su beni immobili" del bilancio corrente;

-di accertare la somma di €. 19.992,80= da parte di Carmignani Paolo e Ricco Isabella al titolo 6, codice 4, risorsa 0, capitolo 8053 "depositi cauzionali vari" del bilancio corrente;

-di impegnare la spesa di €. 19.992,80= al titolo 4, codice 4, intervento 0, capitolo 9953 "depositi cauzionali vari" del bilancio corrente;

IL FUNZIONARIO P.O.
Geom. Gabriele Ricoveri

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.

DECORSO IL PERIODO PREVISTO PER L'APPLICAZIONE DI PREZZI MASSIMI DI CESSIONE E DI CANONI MASSIMI DI LOCAZIONE SULL'ALLOGGIO.

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.82 del 01.02.2012, DN-19 n.478 del 14.05.2012 e DN-19 n.89 del 04.02.2013, 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 esclusiva 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 poter trasformare il diritto di superficie, già concesso ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, in diritto di piena proprietà.

-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 l'art. 31, comma 46 della legge 448/98 e la delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 13.12.2012, prevedono 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 essendo decorso il periodo previsto per la durata della suddetta nuova convenzione, la trasformazione del diritto di superficie in proprietà non è più soggetta ad alcun vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari;

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

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 nel seguente modo:
quanto a … mediante quietanza n. … rilasciata dal Servizio Tesoreria in data ... dell'importo di € ...;
quanto a … mediante versamenti …

Art.3 - Oggetto della convenzione

Essendo decorso il periodo previsto per la durata della nuova convenzione ex. art.8 L. 10/77, il Comune di Pisa, a mezzo del suo legale rappresentante, da atto che non sussiste per le unità immobiliari oggetto del presente atto, alcun vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.

Art.4 - Trascrizione della convenzione

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

Art.5 - Spese della convenzione.

Le spese della convenzione e sua registrazione sono a carico del Sig. ....

Art.6 - Situazione urbanistica.

Ai sensi dell'art.40 della Legge n.47 del 28.02.1985 e successive modifiche ed integrazioni, il proprietario del fabbricato dichiara che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stato 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 mi 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.