



CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

*Regno delle Due Sicilie - Carlo III - Privilegio del 20 ottobre 1744
Medaglia di bronzo al Valore Civile*

***** COPIA *****

Settore IV - Opere Pubbliche, Patrimonio, Protezione Civile

Determinazione n. 474 del 24/11/2016

Oggetto: DETERMINAZIONE N.329 DELL'11 AGOSTO 2016. PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.). TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' - CONDOMINIO LA TORRE. DITTA : ABISSINO AMEDEO.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Frabotta Elio

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE – LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

PREMESSO

- che, ai sensi dell'art.31, commi 45 e seguenti della legge 448/1998 e s.m.i., con Determinazione n.329 dell'11 agosto 2016, è stata disposta la cessione in proprietà delle aree PEEP concesse in diritto di superficie al Signor Abissino Amedeo, censite in catasto al foglio 39, particella 1011, subalterni 5 e 6 e particella 1005, subalterni 23 e 24 e, per quota indivisa, quelle censite in catasto al foglio 39, particella 1005, subalterni 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 51 (già subalterno 50);
- che, con istanza 23 novembre 2016, in atti del Comune al prot.n.15932 del 23 novembre 2016, a riscontro della nota prot.n.15577 del 17 novembre 2016, nel comunicare l'accettazione del corrispettivo e trasmettendo la prova dell'avvenuto pagamento del prezzo, il Sig. Abissino Amedeo ha evidenziato anche la sussistenza della particella n.1022 del foglio 39, da ricomprendere nell'intero procedimento, erroneamente non riportata nella citata determinazione;

CONSIDERATO

- che detta particella 1022 è ricompresa nel calcolo del corrispettivo e come tale deve anche essere ricompresa nel trasferimento della relativa quota di proprietà, giusta Determinazione n.328 dell'11 agosto 2016;
- che il corrispettivo di Euro 2.873,09, corrispondente all'importo determinato di Euro 2.510,69, rivalutato dal mese di gennaio 2007 a quello di ottobre 2016, è stato interamente versato a favore del Comune di Castel di Sangro, giusta reversale di incasso n.2835 del 23 novembre 2016;

RITENUTO

- modificare le disposizioni di cui alla Determinazione n.329 dell'11 agosto 2016, includendo fra le aree PEEP condominiali anche quella costituente la particella n.1022 del foglio 39, della superficie di mq 407;
- ai sensi dell'art.192 del D.Lgs. 267/2000, formalizzare l'intero procedimento di trasformazione dei diritti vantati secondo lo schema del contratto allegato "A";

DETERMINA

1. per quanto espresso in narrativa, a modifica della Determinazione n.329 dell'11 agosto 2016, ai sensi dell'art.31, commi 45 e seguenti della legge 448/1998, di disporre la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. concesse in diritto di superficie al Signor Abissino Amedeo (Codice Fiscale BSSMDA51M21F839B), censite in catasto al foglio 39, particella 1011, subalterni 5 e 6 e particella 1005 subalterni 23 e 24 e, per la quota indivisa di 12/300, quelle censite in catasto al foglio 39, particella 1022 e particella 1005, subalterni 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 51.
2. Formalizzare la cessione di cui al punto 1), anche ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, provvedendo alla stipula della nuova convenzione a totale spese del concessionario e secondo lo schema allegato "A" del presente provvedimento, apportando quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche meramente formali o ricognitive di dati di fatto, comunque dirette ad una migliore redazione degli atti pubblici.

3. Di investire l'introito del corrispettivo di Euro 2.873,09 per le opere necessarie all'attuazione del P.E.E.P. di via Fonte Vaniero.
4. Di dare mandato al competente ufficio affinché provveda a tutti i successivi adempimenti connessi con l'adozione del presente atto.

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE
Ing. Elio Frabotta

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 31 COMMI 45 E SS. DELLA LEGGE 448/1998, PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE P.E.E.P. CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI NEGOZIALI.

Il giorno _____ (____), nella Residenza municipale di Castel di Sangro, in Corso Vittorio Emanuele II n.10, nella Segreteria generale del Comune. Avanti a me dott.ssa Marisa D'Amico, Segretario Generale, autorizzata a rogare atti nell'interesse del Comune, a norma dell'art.97 – comma 4 – lett. c) del T.U.E.L., approvato con D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, sono presenti:

1. da una parte l'ing. Elio Frabotta, nato a San Miguel (Argentina), il 21 aprile 1959, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, il quale interviene a questo atto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Castel di Sangro, nella sua qualità di Responsabile del IV Settore del Comune di Castel di Sangro, per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri allo stesso conferiti dall'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 e dal Decreto Sindacale n.24/3-4, Prot.n.7543 del 9 giugno 2015, in esecuzione dei seguenti provvedimenti :

- Deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 17 gennaio 2001;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 12 febbraio 2004;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 4 marzo 2016;
- Determinazione n.329 dell'11 agosto 2016;
- Determinazione n._____ del _____;

Dichiara il codice fiscale dell'Ente che rappresenta come di seguito: 82000330660, che di seguito verrà anche denominato per brevità "cedente";

2. dall'altra parte il Signor Amedeo Abissino, nato a Napoli il 21 agosto 1951, residente in Castel di Sangro (AQ), in Cont.da Fonte Vaniero – Case Sparse snc, codice fiscale BSSMDA51M21F839B, in qualità di proprietario degli immobili realizzati su di un'area concessa in diritto di superficie alla Cooperativa "LA TORRE – Società Cooperativa Edilizia a r.l." dal Comune di Castel di Sangro ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71. Ad ogni effetto di legge dichiara di trovarsi con il proprio coniuge in regime patrimoniale di separazione e che di seguito per brevità verrà denominato anche "parte acquirente".

Detti componenti, della cui identità personale, io Segretario Generale sono certo, convengono e stipulano quanto segue;

PREMETTONO:

- che in data 6 aprile 1990, con convenzione ai rogiti notaio Silvana Golia, Repertorio n.10795, Raccolta n.3172, registrata a Castel di Sangro (AQ), il 24 aprile 1990, al n.150, Serie 1[^] e trascritta a L'Aquila il 12 maggio 1990, ai nn.7775/6193, è stato concesso in diritto di superficie per la durata di novantanove anni alla Cooperativa "LA TORRE – Società Cooperativa Edilizia a r.l.", un appezzamento di terreno posto in Castel di Sangro (AQ), località Fonte Vaniero, di mq 12491, rappresentato al Catasto Terreni del comune censuario di Castel di Sangro (AQ) al Foglio 39, particelle 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011 e 1022 (già particella 228 e porzioni delle particelle 226, 227, 233, 234, 235, 236, 261, 420 e 424), 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 "LA TORRE – Società Cooperativa Edilizia a r.l." ha

realizzato sei fabbricati con tipologia edilizia a schiera per complessivi 24 (ventiquattro) alloggi indipendenti con annessi accessori e pertinenze;

- che con atto 3 giugno 2004, ai rogiti notaio Roberto Di Giovine, Rep. n.15317, Raccolta n.6428, registrato in Roma, Agenzia delle Entrate Roma 7, l'8 giugno 2004, al n.464, Serie 1^a e trascritto a L'Aquila, il 18 ottobre 2004, ai nn.23859/3152, è stato assegnato al socio Abissino Amedeo, vigente il regime di separazione legale dei beni, in proprietà superficaria esclusiva i seguenti immobili in Castel di Sangro (AQ), in Via Fonte Vaniero snc e precisamente: Villetta a schiera distinta con il n.14, di due piani abitativi, oltre seminterrato, soffitta, giardino e quota delle parti comuni indivise condominiali.

Il tutto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Sangro (AQ) al foglio 39:

- particella 1011, subalterno 6 l'abitazione;
- particella 1011, subalterno 5 il locale garage;
- particella 1005, subalterni 23 e 24 le corti esclusive in godimento individuale;

il tutto per la superficie di circa mq 235, oltre alla quota indivisa di 12/300 (dodicitrecentesimi) delle aree condominiali censite in catasto al foglio 39, particella 1022 e particella 1005 subalterni 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 51 (già subalterni 1 e 50);

- che la Legge 23 dicembre 1998, n.448, all'art.31 comma 45, stabilisce che i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 22 ottobre 1971 n.865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35, quarto comma, della medesima legge n.865/1971;

- che con le suddette deliberazioni di Consiglio Comunale n.3 del 17 gennaio 2001, n.13 del 12 febbraio 2004, il Comune di Castel di Sangro ha stabilito :

- di consentire la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962 n°167, ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della Legge 22 ottobre 1971 n.865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35, quarto comma, della medesima Legge 865 del 1971;
- i criteri per il calcolo del valore della trasformazione degli interi comparti "U1" ed "U2" del P.E.E.P., determinato ai sensi del comma 48 dell'art.31 della Legge 448/1998, quantificato dal preposto Ufficio Tecnico Comunale in Euro 2.510,69, oltre rivalutazione monetaria, giusta Determinazione n.328 dell'11 agosto 2016;

- che, il comma 46 lett. a) dell'art.31 della legge 448/1998, così modificato dall'art.23-ter, comma 1-bis, della Legge 135/2012, prescrive che la convenzione debba avere una durata pari a 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipula della nuova concessione;

- che, le deliberazioni di Consiglio Comunale n.3 del 17 gennaio 2001 e n.6 del 4 marzo 2016, stabiliscono che la convenzione da stipulare corrisponda allo schema tipo di convenzione ai sensi dell'art.8 della Legge n.10/1977, così come recepito dalla Regione Abruzzo con deliberazione consiliare n.199/37 del 22 aprile 1980 e s.m.i.;

- che, con istanza pervenuta agli atti del Comune di Castel di Sangro (AQ) al protocollo n.15932 del 23 novembre 2016, la parte acquirente ha richiesto la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie vantato sull'area in questione, nonché su quella condominiale in misura pari alla quota di proprietà vantata, ai sensi dei commi 45, 46 e 47 dell'art.31 della legge n.448/1998;

- che il Signor Abissino Amedeo, con la stessa nota, ha comunicato altresì l'accettazione del corrispettivo, quantificato dall'ufficio tecnico del Comune di Castel di Sangro ai sensi del comma 48, dell'art.31 della Legge 448/1998, nella misura rivalutata di Euro 2.873,09, nonché la corresponsione di eventuali maggiori somme derivanti da una diversa determinazione delle quote di proprietà e la corresponsione dei relativi costi di rettifica contrattuale.

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

Articolo 1

Il Comune di Castel di Sangro (AQ), come sopra rappresentato, **TRASFERISCE**, ai sensi e per gli effetti dell'art.31, commi 45, 46 e 47, della legge 23 dicembre 1998, n.448, al Signor Abissino Amedeo, che accetta ed acquista :

- a)** il diritto di proprietà, piena ed esclusiva, sull'area meglio descritta in premessa, della superficie di circa mq 235 (duecentotrentacinque), rappresentata in Catasto Terreni del Comune di Castel di Sangro (AQ), per la maggiore consistenza, al foglio 39, particelle 1011 e 1005, proprietà da collegare agli immobili rappresentati in Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Sangro (AQ) al foglio 39, particella 1011 subalterni 5 e 6 e particella 1005, subalterni 23 e 24;
- b)** il diritto di proprietà, piena ed esclusiva, per la quota indivisa di 12/300 (dodicitrecentesimi), sull'area condominiale della superficie complessiva di circa mq 6025 (seimilaventicinque), rappresentata in Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Sangro (AQ), al foglio 39, particella 1022 e particella 1005, subalterni 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 51 (già subalterni 1 e 50).

Articolo 2

Il possesso dell'immobile si consegue dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi, dandosi atto che l'acquirente è già nel godimento dello stesso.

Articolo 3

Il Comune di Castel di Sangro (AQ), come rappresentato, rinuncia ad ogni ipoteca legale.

Articolo 4

La cessione del diritto di proprietà, avviene attraverso la "trasformazione" del diritto di superficie già vantato e sulla base della normativa richiamata, così che il Signor Abissino Amedeo acquista la piena ed esclusiva proprietà oltre che sull'area e delle unità sopra descritte, anche delle loro pertinenze e consistenze condominiali, nel loro attuale stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Articolo 5

Il prezzo di detta trasformazione e quindi di cessione del diritto di proprietà e della quota parte dell'area anzidetta, quantificato ai sensi del comma 48 dell'art.31 della Legge n.448/1998, così come determinato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel di Sangro, è convenuto in Euro 2.873,09 (duemilaottocentoseptantatre virgola zeronove).

Articolo 6

Il Signor Abissino Amedeo ha versato a favore del Comune di Castel di Sangro (AQ) detta somma di Euro 2.873,09, a mezzo bonifico bancario TRN n.0306900934167808484052040520IT in data 18 novembre 2016, reversale d'incasso n.2835 del 23 novembre 2016, che il Comune di Castel di Sangro, nella persona dell'Ing. Elio Frabotta, dichiara di aver ricevuto e ne rilascia finale ed estintiva quietanza a saldo. In riferimento agli obblighi imposti alle parti dall'art.35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2003, n.223, convertito con Legge 248/2006, le parti, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del

D.P.R. 445/2000 e consce della responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano :

- che detto corrispettivo è stato pagato con le modalità sopra specificate;
- che non si sono avvalse dell'opera di un mediatore.

Articolo 7

Gli obblighi, i criteri ed i vincoli di cui allo schema tipo di convenzione ex art.8 della Legge n.10/1977, così come recepito dalla Regione Abruzzo con deliberazione consiliare n.199/37 del 22 aprile 1980 e s.m.i. e dal Regolamento Comunale P.E.E.P. approvato con deliberazione consiliare n.5 dell'8 marzo 2007 e s.m.i., in ordine in particolare :

- alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- all'aggiornamento dei prezzi;
- all'obbligo di praticare i prezzi di cessione ed ai canoni di locazione così determinati;
- ai divieti di alienazione temporanei;
- alle clausole di prelazione a favore del Comune di Castel di Sangro;
- ai requisiti soggettivi degli acquirenti e dei locatari;
- alla durata, alle sanzioni, ai casi di nullità ed ai destinatari degli impegni;

risultano decaduti a far data del **6 aprile 2010**, in virtù della previsione di cui al comma 46 lett.a) dell'art.31 della legge 448/1998, così come modificato dall'art.23-ter comma 1-bis della Legge 135/2012.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali di proprietà del componente, essendo decaduti tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata normativa, potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione a chiunque senza dover corrispondere ulteriori somme di denaro al Comune di Castel di Sangro e nessuna comunicazione dovrà più essere fatta al Comune stesso in merito alla loro vendita o a locazione.

Articolo 8

Perdono validità, limitatamente agli immobili del Signor Abissino Amedeo, le pattuizioni incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art.35 L.865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie alla Cooperativa "LA TORRE Società Cooperativa a r.l.", giusta atto Notaio Silvana Golia, Rep.n.10795, Racc.n.3172, del 6 aprile 1990.

Restano ferme, nel caso di fruizione di mutuo agevolato per l'acquisto della casa, ovvero, di beneficio di un contributo in conto capitale erogato dalla regione o dallo Stato, le previsioni di cui all'art.20 della Legge n.179/1992.

Articolo 9

La presente convenzione, con le eventuali integrazioni o modifiche, viene trascritta nei registri immobiliari a cura e spese della parte acquirente.

Le parti danno atto che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art.3, comma 60 della legge 23/12/1996 n.662.

Le spese del presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti, ivi compreso l'aggiornamento delle intestazioni catastali, sono a carico della parte acquirente che fin d'ora chiede le agevolazioni fiscali di legge con particolare riguardo a quanto previsto

dall'art.32 del D.P.R. 601/1973 e art.3 comma 81 della Legge n.549/1995 e Legge 895/1971.

Articolo 10

Ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modifiche ed integrazioni, le parti dichiarano che la costruzione del complesso immobiliare in oggetto è stata eseguita in forza della Concessione Edilizia n.24 del 22 maggio 1990 e successiva variante in data 1 luglio 1993 n.51.

Si specifica che ai fini urbanistici-edilizi restano ferme le previsioni dei relativi strumenti urbanistici, anche in merito alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi. A tal proposito, in virtù del presente trasferimento, il Signor Abissino Amedeo per sé, successori ed aventi causa, limitatamente ai propri diritti, si obbliga a cedere volontariamente e gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, le aree a destinazione pubblica previste dal P.E.E.P. approvato con deliberazione consiliare n.33 del 30 giugno 1995 e successive varianti.

Le parti dichiarano in particolare che, trattandosi di trasferimento di area pertinenziale di unità censite al Catasto Fabbricati inferiore a 5000 metri quadrati :

- al presente atto non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica;
- non si rende necessario prestare alcuna dichiarazione/garanzia in ordine alla conformità degli impianti;
- non è parimenti necessario che la parte acquirente dia atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica;
- non si rende necessario altresì che l'intestatario Comune di Castel di Sangro (per la proprietà dell'area) dichiari che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto e nemmeno che il medesimo Comune dichiari che le planimetrie catastali sono regolarmente depositate in catasto e conformi allo stato di fatto dell'immobile sopra indicato.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli atti amministrativi richiamati, dichiarando di averne esatta conoscenza, ancorché non materialmente allegati, ai quali si fa riferimento per quanto non previsto e che sono considerati dai sottoscrittori parti integranti del presente atto.

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della Legge vigente.

----formula di chiusura dell'ufficiale rogante ed approvazione clausola contenuta all'art.10.

La presente determinazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio On-Line sul sito istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi, a norma dell'art.32, comma 1, della Legge 18/06/2009, n.69.

Castel di Sangro, lì 24/11/2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to Fortunato LOCCI

Per copia conforme all'originale

Castel di Sangro, lì 24/11/2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Elio FRABOTTA
