

# COMUNE DI MARTIGNANO

*Provincia di Lecce*

## DETERMINAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO

N. 183/2016 REGISTRO GENERALE

N. 102/2016 Registro dell'Ufficio

**Oggetto:** Approvazione schema di convenzione da stipularsi per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà dei suoli ricadenti nella zona 167/62 (Piano per l'Edilizia Economico e Popolare - P.E.E.P.).

SI DA VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA (ART.153, co.5 e 147-bis, co.1 del D.Lgs.n.267/2000).

DATA \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi dal 19 SET, 2016

IL MESSO COMUNALE

(Giuseppe Calò)

**L'anno duemilasedici il giorno dodici del mese di settembre  
presso la sede del Comune di Martignano**

## IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Visto il vigente Statuto del Comune di Martignano;

Visto il vigente regolamento di contabilità;

Visto il Decreto Sindacale n. 3/2014 - prot. n. 1793 del 05/06/2014 di nomina del Responsabile del Servizio Tecnico;

Visto il Decreto Sindacale n. 4/2016 del 29/06/2016 di nomina del Responsabile del Servizio Economico-Finanziario;

Visto il D.Lgs. n.267 del 18/08/2000;

**Premesso che:**

- il Comune di Comune di Martignano ha concesso aree inserite nel piano di zona di cui alla Legge 167/1962 (Piano per l'Edilizia Economico e Popolare - P.E.E.P.), ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della Legge n. 865/1971, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, in tempi diversi e a cooperative e imprese diverse;
- l'articolo 31 della Legge 23/12/1998 n. 448 e ss.mm.ii. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare, approvati a norma della L. n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della L. n. 865/1971;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 28/09/1998, venne, tra l'altro, stabilito che tutte le aree comprese nel P.E.E.P., approvato con la suddetta deliberazione di Consiglio Comunale n. 64/1984, siano cedute esclusivamente in proprietà;
- con con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 27/10/2012, ad oggetto "*Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei suoli ricadenti nella zona 167/62. Determinazioni*", tra l'altro, venne determinato:
  - di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, comma 45, della legge n. 448/1998, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, relativamente a tutti i lotti già concessi in diritto di superficie ricadenti nel P.E.E.P.;
  - di consentire la modificazione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n° 865 e s.m.i, con convenzione di cui all'articolo 18 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. alle condizioni previste dal comma 46 dell'art. 31 della legge 23/12/1998 n° 448;
  - che dalla data di stipulazione della convenzione decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria. Pertanto, dopo la stipula dei nuovi atti alle ditte assegnatarie ed il Comune, le ditte dovranno rispettare solamente i vincoli derivanti da norme regolamentari edilizie, urbanistiche e commerciali, nonché le norme relative agli immobili ed alle attività esercitate;
  - che accertata formalmente la quantificazione del dovuto da parte dell'interessato e per le aree ricadenti in zone nelle quali non vi siano ulteriori pendenze economiche vantate dall'Amministrazione, si potrà procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà mediante sottoscrizione di apposito atto;
  - che ogni onere conseguente alla stipula degli atti di cui sopra è a carico delle ditte interessate;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 30/05/2016, tra l'altro, venne determinato il metodo di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

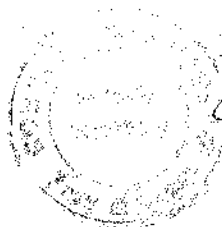
Visto lo schema di atto/convenzione da stipularsi tra il Comune e la Cooperativa/Impresa/Consorzio, persona fisica o giuridica per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23/12/1998 n. 448, e s.m.i., predisposto da questo Servizio;

**Ritenuto** necessario procedere all'approvazione del suddetto schema di atto/convenzione che viene allegato al presente provvedimento;

**DETERMINA**

**Di approvare**, per le ragioni in narrativa, lo schema di atto/convenzione da stipularsi tra, le cooperative, imprese, consorzi, persone fisiche o giuridiche che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei piano di zona 167 (P.E.E.P.), già concesse in diritto di superficie;

**Di dare atto** che il presente provvedimento non comporta assunzione di spesa a carico del bilancio dell'Ente.



**Il Responsabile del Servizio**  
**Geom. Pantaleo ROSATO**

**SCHEMA DI ATTO/CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 23/12/1998 N. 448, E S.M.I.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 201.. (duemila.....) addì ..... (.....) del mese di ..... in....., avanti a me Dott. ...., previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

- 1) Il Sig. ...., nat... a ..... il .....Codice fiscale ..... residente a ..... in via ..... n. ...., di seguito denominato quale **parte acquirente**;
- 2) Il....., nato a ..... il ....., Responsabile del Servizio Tecnico - del Comune di Martignano (LE), domiciliato per motivi di carica presso la sede municipale di Martignano, con sede in Roma, sn - Martignano, il quale agisce in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Martignano (codice fiscale 80012330751 e P. I.V.A. 03409070756), che rappresenta ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c), del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, che nel prosieguo dell'atto può essere chiamato per brevità anche "Comune";

**PREMESSO:**

Che con atto/convenzione, a rogito del Notaio Dott. ...., Notaio in ..... in data ....., rep. n. ...., registrato a ..... il ..... al n. .... (*se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi*), il Comune di Martignano ebbe a cedere in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, s.m.i., alla Cooperativa/Impresa/Consorzio ..... il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni: Comune di Martignano, Foglio n. ...., mappali nn. ...., di complessivi mq. ...., facente parte del Piano di Edilizia Economico Popolare, per l'edificazione di ..... residenziale;

Che su detto terreno l'operatore sopra citato ebbe a costruire ..... di complessivi ..... alloggi con relative pertinenze, giusta concessione edilizia n. .... del ..... (e successive varianti);

Che con atto a rogito Notaio ....., Rep. N. .... in data ....., registrato a ..... il ..... e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data ..... al numero ....., la parte acquirente ha ottenuto in proprietà superficaria le seguenti unità immobiliari: alloggio e relativa autorimessa (ecc. ....specificare), così censiti al C.E.U.: Comune di Martignano Foglio..... particelle n. ....sub.....;

Che l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e s.m.i. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, s.m.i., ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, s.m.i., già concesse in diritto di superficie;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 27/10/2012, ad oggetto "*Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei suoli ricadenti nella zona 167/62. Determinazioni*", esecutiva ai sensi di legge, venne autorizzata la trasformazione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie e fissate le modalità per tale trasformazione;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 30/05/2016, ad oggetto "*Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di*

proprietà, ai sensi della legge n. 147/2013, per le aree comprese nel P.E.E.P.", esecutiva ai sensi di legge, venne approvato il metodo di calcolo dei corrispettivi per la cessione in diritto di proprietà delle aree già assegnate in diritto di superficie;

Che la parte acquirente ha richiesto la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto di intervento di edilizia abitativa su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari intestate, e precedentemente descritte;

Che con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. .... del ..... è stato determinato nella misura di Euro..... (.....), ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto;

Che il/i Sig./Sigg. .... con nota prot. n. .... del ..... ha comunicato l'accettazione della proposta del Comune di Martignano relativamente alla quota sopra indicata;

Che il/i Sig./Sigg. ....

..... hanno versato alla Cassa Comunale il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto;

Che per effetto di quanto previsto al comma 46, lettera a), dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, essendo trascorsi oltre 20 anni dalla data di stipula della convenzione originaria della costituzione del diritto di superficie sull'area, con il pagamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 debbono ritenersi estinti tutti gli obblighi e vincoli contenuti nella convenzione originaria compresi quelli relativi al prezzo massimo di cessione degli alloggi e del canone massimo di locazione;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,**

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto **STIPULANO QUANTO SEGUE.**

### **ARTICOLO 1 - CESSIONE IN PROPRIETÀ DELL'AREA**

Il Comune di Martignano, come sopra rappresentato, vende e trasferisce al signor....., che accetta ed acquista, il diritto di proprietà, gravato dal diritto di superficie di cui in premessa, dell'area sita nel Comune di Martignano distinta nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune al Foglio...., Mappali n. ...., di complessivi mq. ...., su cui insistono le unità immobiliari censite al C.E.U. - Foglio ....., particelle nn.....sub....

In conseguenza della presente cessione la parte acquirente, già titolare della proprietà superficciaria dell'area come sopra definita, ne diviene piena ed esclusiva proprietaria.

In dipendenza della presente atto/convenzione, il diritto di superficie costituito con convenzione a rogito Notaio ....., Rep. N. ....del....., e successivamente trasferito al cessionario in forza di atto a rogito Notaio ....., Rep. N. .... del ....., si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità della proprietà superficciaria e quella del diritto di proprietà dell'area.

### **ARTICOLO 2 - STATO DEL BENE**

La cessione è fatta e accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di terreno in oggetto attualmente si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per legge e per i titoli di provenienza.

Il Comune alienante garantisce che l'area in oggetto è tuttora di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere;

Per effetto di quanto sopra la parte acquirente è proprietaria di quanto in oggetto e immessa nel possesso con decorrenza immediata da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi.

**ARTICOLO 3 - RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Le parti si danno reciprocamente atto che conseguentemente a quanto previsto al comma 46, lettera a), dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, essendo trascorsi oltre 20 anni dalla data di stipula della convenzione originaria della costituzione del diritto di superficie sull'area, con il pagamento del corrispettivo di cui al successivo art. 4 (quattro) vengono rimossi definitivamente i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari intestate alla parte acquirente, come disciplinati appunto dalla convenzione originaria. In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

**ARTICOLO 4 - CORRISPETTIVO ECONOMICO**

Il corrispettivo da versare al Comune di Martignano per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie, determinato dal Comune di Martignano secondo quanto previsto dall'articolo 31, comma 48, della citata legge n.448/1998, s.m.i., come specificato nelle premesse, è stabilito e accettato in €..... (euro ...../.....); somma che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo.

ovvero

La cessione in argomento è disposta a titolo gratuito.

Le spese istruttorie ammontano complessivamente a € ....., come stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 30/05/2016, esecutiva ai sensi di legge.

Il signore ..... ha già provveduto al pagamento in della somma di cui sopra ed in proposito presentato la quietanza del relativo versamento effettuato presso la tesoreria Comunale di Martignano.

**ARTICOLO 5 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione, con le eventuali integrazioni e modifiche, viene trascritta nei registri immobiliari a spese del Sig./Sigg. .... il/i quale con la sottoscrizione del presente atto se le assume/assumono e si impegna/impegnano a trasmettere al Comune una copia munita della nota di trascrizione

Il regime fiscale è quello previsto dall'art. 3, comma 81, della Legge 28.12.1995 n. 549 e successive modificazioni.

**ARTICOLO 6- CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta al giudice ordinario con foro esclusivo quello di Lecce.

**ARTICOLO 7- IPOTECA LEGALE**

Il Comune di Martignano, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

**ARTICOLO 8 - DICHIARAZIONI**

Ai sensi dell'articolo 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, s.m.i., la parte venditrice dichiara e garantisce che il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Martignano in data ....., che in originale si allega al presente atto sotto la lettera [A], omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno.

**ARTICOLO 9 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente.

Agli effetti tributari si evidenzia che, ai sensi dell'art. 3, comma 81, della Legge n. 649/1995, integrato dall'art. 3, comma 60, della Legge n. 662/1996, il presente atto è soggetto a tassa fissa e non costituisce per il cedente, agli effetti dell'IVA, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale. La cessione è altresì esente dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32 del DPR 29/9/1973, n. 601.

L'Acquirente

Il Comune di Martignano