

Repertorio N.

Raccolta N.

REPUBBLICA ITALIANA

CESSIONE DI AREE GIA' CONCESSE

IN DIRITTO DI SUPERFICIE

(_____ 2017)

L'anno duemiladiciassette il giorno _____ del mese di _____ in Casale Monferrato, nello studio al piano _____ della casa in piazza Santo Stefano

Avanti a me dottoressa Patrizia Cauchi Baralis notaio in Varallo Sesia ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato;

sono presenti i signori:

. CABIATI Mauro nato a San Giorgio Monferrato il 15 dicembre 1937, domiciliato in Villanova Monferrato, piazza Finazzi n. 8, sindaco pro tempore ed in rappresentanza del:

- **"COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO"**, con sede in Villanova Monferrato, piazza Finazzi n. 8, codice fiscale 00450020060; autorizzato al presente atto giusta delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 15 giugno 2005 (divenuta esecutiva in data 10 luglio 2005) e delibera della Giunta Comunale n. _____ in data _____ (immediatamente eseguibile);

- **OPPEZZO Pietro**, nato a Villanova Monferrato (Al) il 5 maggio 1931, residente a Villanova Monferrato, via Marconi n. 23, codice fiscale PPZ PTR 31E05 L972F, di stato ibero;

- **OPPEZZO Paolo**, nato a Casale Monferrato (Al) il 20 novembre 1964, residente a Villanova Monferrato, via Torino n. 21, codice fiscale PPZ PLA 64S20 B885F, coniugato in regime di _____

- **OPPEZZO Andrea**, nato a Villanova Monferrato (Al) il 10 giugno 1967, residente a Villanova Monferrato, via Torino n. 21/A, codice fiscale PPZ NDR 67H10 L972H, coniugato in regime di _____

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto e

PREMESSO

- che con atto per notaio Gianfranco Busso dell'8 agosto 1980, repertorio 75.456, registrato ad Alessandria il 25 agosto 1980 al numero 3783, trascritto a Casale Monferrato il 14 marzo 1981 ai numeri 1116/1369, veniva stipulata fra la Cooperativa Edilizia "Casa dell'Esercente" Società Cooperativa a responsabilità limitata, sede Casale Monferrato, ed il COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO, convenzione edilizia, ai sensi dell'art. 38 legge 5 agosto 1978 numero 457 e dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 numero 865 (cosiddetta legge sulla casa) con la quale veniva concesso alla Cooperativa il diritto di superficie per anni 99 (novantanove) per la realizzazione del programma costruttivo, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, numero 865;

- che con atto per notaio Gianfranco Busso di Alessandria del 25 giugno 1981, repertorio 77.987, regolarmente registrato,

trascritto a Casale Monferrato l'8 luglio 1981 ai numeri 2855/3462, ad integrazione della citata convenzione edilizia di cui ad atto per notaio Gianfranco Busso dell'8 agosto 1980, repertorio 75.456, il COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO e la Cooperativa Edilizia "Casa dell'Esercente" Società Cooperativa a responsabilità limitata, hanno individuato i mappali destinati alla costruzione dei fabbricati sociali;

- che il diritto di superficie veniva concesso sull'area sita in Comune di Villanova Monferrato distinta al C.T. al Foglio 10, numeri 1609, 1610, 1611, 183, 1602, 1603, 1604, 1605, 1600, 1629, 1601, 1630, 1623, 1616, 1624, 1625, 1626, 1617, 1613, 1618, 1619, 1620;

- che la Cooperativa, in seguito, ha realizzato 9 (nove) case bifamiliari, in virtù della concessione edilizia numero 128 rilasciata dal Comune di Villanova Monferrato in data 4 dicembre 1979, e sua abitabilità del 21 dicembre 1982;

- che i signori OPPEZZO Pietro e TOMASETTO Flora (nata a Orgiano il 17 novembre 1934), si sono resi assegnatari, della proprietà superficiaria, della villetta unifamiliare, sita in Comune di Villanova Monferrato (Al), via Marconi n. 23, a due piani fuori terra (collegati da scala interna), con cortile in proprietà esclusiva, il tutto elevato su terreno della superficie catastale di mq. 420 (quattrocentoventi), tra area coperta ed area scoperta, area distinta al C.T. a Partita 1, al Foglio 10 - numero 1675 - ente urbano di are 04.20, e confinante con strada a tre lati e mappale 1626 del Foglio 10.

Detta villetta era così composta:

. al piano terreno: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e locale caldaia;

. al piano primo: disimpegno, tre camere, bagno e un terrazzo;

. allo stesso piano terreno, adiacente all'abitazione: un'autorimessa privata.

Detti immobili non erano ancora censiti al N.C.E.U. ma vennero denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria con schede registrate in data 9 gennaio 1984 rispettivamente ai numeri 6 e 7.

Detta villetta è pervenuta agli stessi in virtù dell'atto di assegnazione della proprietà superficiaria per notaio Antonio Oppezzo del 9 gennaio 1984, repertorio 788, registrato a Casale Monferrato il 27 gennaio 1984 al numero 466, trascritto a Casale Monferrato il 7 febbraio 1984 ai numeri 621/748;

. che successivamente sul cortile della villetta sopra citata è stato edificato basso fabbricato costituito da un'autorimessa privata e porticato in virtù di Autorizzazione Edilizia n.338 in data 28/11/1984 e Autorizzazione Edilizia n.792 in data 05/08/1993 dichiarato agibile il 25/03/1997

. che gli immobili di cui sopra sono stati censiti al N.C.E.U. come segue:

Foglio 10 - numero 1675 - sub. 2 - catg. A/2 - cl. 2 - vani 6,5

- sup. cat. tot. mq. 140 - sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 131 - RC. euro 570,68;

Foglio 10 - numero 1675 - sub. 1 - catg. C/6 - cl. U - mq. 13 - RC. euro 44,31;

Foglio 10 - numero 1675 - sub. 3 - catg. C/6 - cl. U - mq. 15 - RC. euro 51,13;

. che in data 17 settembre 2014 è deceduta la signora TOMASETTO Flora, lasciando a succederle quali unici eredi legittimi il coniuge OPPEZZO Pietro ed i figli OPPEZZO Paolo e OPPEZZO Andrea; denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Casale Monferrato il 30 dicembre 2014 ed ivi registrata al numero 1947 volume 9990, e certificato trascritto a Casale Monferrato il 26 febbraio 2016 ai numeri 577/755 e successiva trascrizione in rettifica trascritta a Casale Monferrato il 18 maggio 2016 ai numeri 1740/2282, per errata indicazione di mappale graffato inesistente;

- che, nella citata Convenzione Edilizia dell'8 agosto 1980, per quanto riguarda la successiva alienazione degli alloggi assegnati ai singoli soci della Cooperativa Edilizia sono stati definiti specifici vincoli per i requisiti degli acquirenti e la locazione degli alloggi stessi;

- che, a seguito dell'entrata in vigore della legge 23 dicembre 1998, n. 448 (art. 31 comma 45 e seguenti), è possibile, a determinate condizioni, "trasformare" la proprietà superficiaria in proprietà piena, con alienazione, quindi, da parte del Comune della nuda proprietà, previo pagamento di un corrispettivo calcolato dal Comune stesso, sostituendo l'originaria Convenzione stipulando una apposita nuova Convenzione di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n.10 (la cui durata deve essere di 30 (trenta) anni a decorrere dal giorno 8 agosto 1980 come l'originaria Convenzione), con conseguente abolizione dei predetti vincoli, anche di quelli previsti nei singoli atti di assegnazione;

- che il Comune, a seguito dell'entrata in vigore della predetta legge, ha deliberato, con la delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 15 giugno 2005, la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie agli aventi causa dalla Cooperativa Edilizia "Casa dell'Esercente", formulando idonea proposta a tutti gli aventi diritto; subordinando la cessione delle aree, oltrechè al pagamento del corrispettivo determinato come da relazione dell'Ufficio Tecnico comunale, anche alla stipulazione di nuova Convenzione, ai sensi dell'art. 8 della legge 10/1977 e sue modifiche ed integrazioni in sostituzione della precedente da redigere in conformità ai contenuti previsti dalla normativa vigente;

- che il Comune ha deliberato, con la citata delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 20 febbraio 2006, di approvare lo schema della Convenzione Edilizia per il passaggio dal diritto di superficie al diritto di proprietà delle aree all'interno dei P.E.E.P. "Casa dell'Esercente", contenente pure i criteri per la determinazione

del prezzo per le future vendite e i criteri per il canone di locazione;

- che nel caso di specie non è possibile applicare la regolamentazione di cui alla citata legge Bucalossi. Infatti la legge 448/1998 prevede, ai sensi di commi 45 e 46 dell'art.31, che la durata massima della convenzione Bucalossi (anni trenta) sia "diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione (8 agosto 1980) che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie" e la data della convenzione di trasformazione del diritto; ora il trentennio è passato, donde la sua inapplicabilità.

Donde, ai sensi dei commi 47 e 48 dell'art. 31 della L.448/1998, si può procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà solo pagandosi il corrispettivo determinato secondo i commi predetti;

- che ai sensi della normativa di cui prima (legge 448/1998) il corrispettivo stabilito per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dell'area della villetta sopra descritta è stato fissato dal COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO in euro 5.492,60 (cinquemilaquattrocentonovantadue virgola sessanta);

- che i signori OPPEZZO Pietro, OPPEZZO Paolo e OPPEZZO Andrea hanno aderito alla proposta del COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO per la "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà.

Tutto ciò premesso e confermato da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

I

Il COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO, come rappresentato, cede ai signori OPPEZZO Pietro, OPPEZZO Paolo e OPPEZZO Andrea, che accettano ed acquistano, il primo la quota di 4/6 (quattro sestì) della proprietà dell'area e gli altri la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno della proprietà dell'area, della villetta in premessa descritta, elevata sull'area della superficie catastale di mq. 420 (quattrocentoventi), distinta al C.T. a Partita 1, al Foglio 10 - numero 1675 - ente urbano di are 04.20.

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e 47 della legge 448/98, **il diritto di superficie**, costituito con la citata Convenzione per notaio Gianfranco Busso dell'8 agosto 1980, repertorio 75.456, relativamente alle citate unità immobiliari censite al N.C.E.U., in ditta a OPPEZZO Pietro (nato a Villanova Monferrato il 5 maggio 1931) per 4/6 (quattro sestì), OPPEZZO Paolo (nato a Casale Monferrato il 20 novembre 1964) e OPPEZZO Andrea (nato a Villanova Monferrato il 10 giugno 1967) per 1/6 (un sesto) ciascuno, come segue:

Foglio 10 - numero 1675 - sub. 2 - catg. A/2 - cl. 2 - vani 6,5 - sup. cat. tot. mq. 140 - sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 131 - RC. euro 570,68;

Foglio 10 - numero 1675 - sub. 1 - catg. C/6 - cl. U - mq. 13 -

RC. euro 44,31;

Foglio 10 - numero 1675 - sub. 3 - catg. C/6 - cl. U - mq. 15 -

RC. euro 51,13;

riunito alla proprietà dell'area qui ceduta, **diviene diritto di piena proprietà.**

Le planimetrie degli immobili in oggetto, che si allegano al presente atto **sotto la lettera "A"**, sottoscritte dai comparenti e da me notaio, risultano depositate in Catasto Fabbricati.

La parte cedente, per quanto possa occorrere, dichiara che esiste sostanziale conformità - situazione, quindi, tale da non immutare l'esito del calcolo della rendita catastale attuale - fra i dati catastali, le planimetrie depositate a Catasto Fabbricati, e lo stato di fatto degli immobile in oggetto. La parte cessionaria ne prende atto.

Io notaio, ho provveduto a quanto previsto a mio carico dall'art. 29, comma 1 bis L. 52/1985, dando atto di quanto sopra indicato. La presente cessione viene fatta e accettata, nell'attuale stato di fatto e di diritto dell'area interessata, con servitù attive o passive esistenti e diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

II

A seguito della "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, e correlativamente alla citata legislazione speciale, risultano cessati tutti i vincoli di cui alla citata Convenzione stipulata tra il COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO e la Cooperativa Edilizia "Casa dell'Esercente" Società Cooperativa a responsabilità limitata, con il citato atto per notaio Gianfranco Busso in data 8 agosto 1980, repertorio 75.456, e di cui al relativo atto di assegnazione, relativamente agli immobili sopra descritti, loro pertinenze e quote millesimali di spettanza.

III

Il corrispettivo della presente cessione è di euro 5.492,60 (cinquemilaquattrocentonovantadue virgola sessanta).

La parte cedente dichiara di aver ricevuto tale somma, con le modalità di cui infra, dalla parte cessionaria, alla quale rilascia quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

IV

La presente cessione segue a corpo, e non a misura, ed il COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO presta le garanzie di legge.

I cessionari da oggi proprietari di quanto in oggetto, ne vengono immessi in possesso e godimento a partire da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Ai fini di cui alla vigente legislazione urbanistica, il signor CABIATI Mauro, in rappresentanza del COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO, dichiara che l'area in oggetto ha la destinazione urbanistica _____

, come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Villanova

Monferrato in data _____
dichiara inoltre che non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici e che non risulta trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata; detto certificato, in originale, si allega al presente atto **sotto la lettera "B"**.

Urbanistica

Ai fini di cui alla vigente legislazione urbanistica, il signor CABIATI Mauro, in rappresentanza del COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO, dichiara che la villetta in oggetto è stata edificata giusta concessione edilizia numero 128 rilasciata dal Comune di Villanova Monferrato in data 4 dicembre 1979 e sua abitabilità del 21 dicembre 1982.

Dichiara inoltre che il basso fabbricato è stato edificato giusta Autorizzazione Edilizia n.338 in data 28/11/1984 e Autorizzazione Edilizia n.792 rilasciata dal Comune di Villanova Monferrato in data 05/08/1993 e sua agibilità del 25/03/1997

Modalità di pagamento del prezzo

e Mediazione

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, i signori CABIATI Mauro, in rappresentanza del COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO e OPPEZZO Pietro, OPPEZZO Paolo e OPPEZZO Andrea, da me notaio ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ciascuno per quanto di ragione, dichiarano quanto segue:

a) il corrispettivo della presente cessione di euro 5.492,60 (cinquemilaquattrocentonovantadue virgola sessanta) è stato pagato con

c) che per la presente cessione **NON** si sono avvalsi di un mediatore.

Tutte le spese inerenti il presente atto ed in particolare quelle di registrazione e trascrizione sono a carico dei signori OPPEZZO Pietro, OPPEZZO Paolo e OPPEZZO Andrea.

Si chiede la registrazione del presente atto ai sensi dell'art. 10, commi 1, 2 e 3 del D. Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 e, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, si dà atto che non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Si autorizza a favore del cessionario la trascrizione immobiliare del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.