

**Schema di atto tra il Comune di Terni e A.T.E.R. Umbria per l'attribuzione dei diritti di proprietà delle aree comprese nel PEEP di Cospea, nucleo compreso fra via XX settembre e strada S.Filomena, a esito e definitiva attuazione delle convenzioni rep. n. 19679/75 – 19810/76 – 19811/76 – 23790/81**

§ § § § §

**Premesso che:**

con Atto del *Consorzio socio economico urbanistico* n. 110 del 7.5.1985 ratificata dall'*Assemblea Consortile* con Delib. n. 16 24.5.85 del 12.2.1965, è stato approvato il *P.E.E.P. Piano per l'Edilizia Economica e Popolare* del Comune di Terni, strumento urbanistico attuativo di settore definito dalla L. 167 del 18.4.1962, finalizzato alla realizzazione di interventi edilizi residenziali tesi al soddisfacimento di fabbisogno abitativo a condizioni agevolate;

il suddetto strumento urbanistico, suddivide il territorio comunale in diversi ambiti territoriali specificatamente individuati e denominati con apposita numerazione di zona, nei quali l'attuazione degli interventi previsti può avvenire tramite specifiche convenzioni con le quali a soggetti idonei e qualificati possono essere cedute in proprietà o assegnate in Diritto di Superficie le aree destinate ad interventi residenziali o con usi compatibili;

specificatamente l'ambito della zona di *Cospea* limitrofa al lato nord di via XX settembre e a str. S.Filomena, risulta individuata con la zona III del P.E.E.P., e ricompresa all'interno dei comparti G2-S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-S11;

con le convenzioni rep. n. 19679 del 19.9.1975, n. 19810 del 13.3.1976, n. 19811 del 13.3.1976 e n. 23790 del 9.7.1981, il Comune di Terni ha in parte ceduto in proprietà (convenzioni rep. 19679/75 – 19811/76) e in parte assegnato in diritto di superficie (convenzioni rep. 19810/76 – 23790/81) all'*Istituto Autonomo Case Popolari I.A.C.P.* (poi divenuto *I.E.R.P. Istituto Edilizia Residenziale Pubblica*, ora *A.T.E.R. Umbria Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Umbria*) le aree comprese negli ambiti individuati con i comparti sopracitati;

conformemente a quanto previsto e stabilito nello strumento urbanistico e nei titoli abilitativi rilasciati in attuazione delle suddette convenzioni, l'*I.A.C.P.* (e Enti residenziali pubblici successori) ha realizzato i previsti interventi residenziali comprensivi delle relative dotazioni urbanistiche territoriali, viabilità, parcheggi, verde pubblico, infrastrutture a rete, attrezzature per l'istruzione, per le quali è prevista l'appartenenza in proprietà al Comune di Terni delle relative aree nonché l'uso pubblico di alcune porzioni delle stesse;

con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1032 del 13.4.1984, l'Amministrazione Comunale ha preso atto dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione (Verbale del 2.2.1984) comprendenti gli spazi di verde attrezzato realizzate dal soggetto attuatore;

allo stato attuale, tutti gli immobili residenziali realizzati sono da decenni regolarmente agibili e occupati dai residenti sia di quelli proprietari sia di quelli titolari del diritto di superficie delle unità immobiliari abitative, così come è funzionante e operativa la struttura scolastica realizzata all'interno dell'ambito complessivo di intervento;

in base alle deliberazioni di Consiglio comunale n. 206 del 24.6.1996, n. 128 del 15.6.2000, i vari titolari del diritto di superficie hanno potuto negli anni procedere al riscatto di tale diritto divenendo in tal modo pieni proprietari delle loro unità immobiliari abitative e di quegli spazi definiti "comuni" o di proprietà condivisa condominiale, rimanendo tuttavia escluse da ogni procedura di

definizione e attribuzione della proprietà tutte le aree residue circostanti gli edifici;

con la Delibera C.C. n. 126 del 19.6.2017 si sono individuati gli interventi P.E.E.P. realizzati da *A.T.E.R. Umbria* (o dei quali ATER è attualmente titolare), comprendenti quello di cui alla convenzione 23790/1981 riguardante un ambito comprendente immobili in oggetto (denominato A6), nei quale è consentito attuare i processi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà;

con successiva Delibera C.C. n. 271 del 5.10.2017 per i medesimi interventi individuati con la sopracitata D.C.C. 126/17, sono stati determinati i relativi corrispettivi economici da corrispondere all'Amm.ne Comunale per tale trasformazione;

nel caso specifico, per l'intervento riguardante gli immobili *ATER Umbria*, in via XX settembre 73-75 e str. S. Filomena 2-4-6 per un totale di 80 unità immobiliari con relative aree pertinenziali, il corrispettivo economico, come riportato nella suddetta deliberazione, è stato determinato in € 593.004,67;

in tale contesto, l'intero ambito residenziale (comparti da G2-S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-S11), realizzato dall'*I.A.C.P.* in forza delle sopracitate convenzioni rimaste parzialmente inattuato per quanto riguarda la definizione delle proprietà, risulta ad oggi soggetto a diversi regimi proprietari o di assoggettamento della proprietà:

1. le aree interessate dai sedimi degli edifici abitativi e delle aree comuni o condominiali ad essi connesse, siano esse in diritto di superficie o in diritto di proprietà,
2. la vasta area compresa fra gli edifici stessi, destinata a verde e spazi pubblici di titolarità dell'*I.A.C.P.* (e/o Enti residenziali successori o subentrati) comprendente anche il fabbricato scolastico e relativa area di pertinenza;
3. le porzioni di aree di proprietà dello stesso *I.A.C.P.* (e/o Ente successore), adibite comunque ad uso pubblico;

al fine di dare definitiva e completa attuazione alle convenzioni sopracitate, ai titoli abilitativi e agli atti successivamente intervenuti, si rende pertanto necessario procedere come segue:

1. gli edifici abitativi e condomìni realizzati che non sono stati ceduti in proprietà (Fg 104 partic. n. 557-558-591-592 ) ma bensì assegnati in diritto di superficie all'*I.A.C.P.* (ora *A.T.E.R. Umbria*), possono essere ceduti con le rispettive aree di pertinenza (Fg 104 partic. 1005/p), in proprietà allo stesso Ente residenziale in base alle delib. C.C. n. 126/17 e n. 271/17 e al prezzo stabilito;
2. le aree adibite a verde pubblico e spazi pubblici(Fg 104 partic. 1005/p), comprendenti anche il fabbricato scolastico (Fg 104 partic. 580 sub 14) e relativa area di pertinenza (Fg 104 partic. 900), devono essere acquisite gratuitamente al Patrimonio Comunale;
3. le porzioni di aree di proprietà dell'Ente residenziale ma adibite a uso pubblico (Fg 104 partic. 1005/p) devono essere specificatamente asservite a pubblico uso a favore del Comune di Terni;

si rende necessario, a tal fine, una puntuale individuazione e definizione di tali aree sulla base di opportuni rilievi dello stato di fatto e catastali procedendo con i necessari e opportuni frazionamenti dell'area di cui al Fg. 104 partic. n. 1005, finalizzati alla esatta individuazione dell'area oggetto di trasformazione del diritto di superficie, di quella da acquisire al Patrimonio Comunale e di quella da assoggettare a servitù di pubblico uso, anche alla luce dei conseguenti obblighi manutentivi e di responsabilità

per quanto attiene alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari di proprietà di *A.T.E.R. Umbria* come stabilito con le Delib. C.C. n. 126/2017

e n. 271/2017, il Dirigente della Pianificazione territoriale, con Determinazione Dirigenziale n. 3878 del 23.12.2020 ha disposto di trasferire all'*A.T.E.R. Umbria* che acquista per la quota pari a 1000 millesimi, l'area di terreno sita in Terni, località Cospea, via XX Settembre nn. 71/75 e strada di Santa Filomena, nn. 2/4/6, zona III, nucleo I/p del P.E.E.P., identificata al Catasto Fabbricati foglio 104, particelle nn. 1005/p, 557 (sub. da 1 a 29), 558 (sub. da 1 a 29), 591 (sub. da 1 a 61) e 592 (sub. da 1 a 41) della superficie complessiva di mq 4.760, precisando altresì che il prezzo di cessione, determinato ai sensi del dispositivo della deliberazione di Consiglio comunale n. 271/2017, è convenuto in € 593.004,67 e che *A.T.E.R. Umbria* dovrà corrispondere, tramite bonifico bancario, in unica soluzione anticipatamente la stipula dell'atto di cessione;

con nota prot. 159853 del 16.12.2020, *A.T.E.R. Umbria* ha comunicato l'intenzione di procedere alla stipula dell'Atto presso il Notaio *Filippo Clericò*, stante l'impossibilità accertata in tempi brevi di poter procedere alla stipula presso la sede comunale, e pertanto è necessaria una specifica autorizzazione in tal senso, da parte dell'organo deliberante comunale;

sulla base dell'elaborato "*Planimetria aree da acquisire, trasformare, asservire*" allegato al presente atto, è stato quindi predisposto, e sottoscritto da *Comune di Terni* e *A.T.E.R. Umbria* l'opportuno frazionamento depositato in Catasto (prot. TR 006817 del 28.12.2020), dell'area di cui al Fg. 104 partic. n. 1005, a seguito del quale sono scaturite le nuove particelle derivate, oggetto dell'atto da stipulare che consentirà di procedere:

1. alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà a favore di *A.T.E.R.*, degli edifici abitativi di cui al Fg 104 partic. n. 557-558-591-592 e delle rispettive aree di pertinenza di cui al Fg. 104 partic. n. 1137 – 1142 – 1143 – 1144 – 1145 di mq 3.451 a fronte della corresponsione al Comune di Terni del corrispettivo economico stabilito con la delib. C.C. n. 271/17, pari a € 593.004,67;
2. all'acquisizione gratuita al Patrimonio Comunale delle aree di cui al Fg 104 partic. n. 1138 1146 – 1150 – 1153 – 1165 - 1167 di mq 15.278 nonché dell'unità immobiliare adibita a scuola materna di cui al Fg. 104 partic. 580 sub 14 e n. 900;
3. all'asservimento per uso pubblico a favore del Comune di Terni delle aree di proprietà *A.T.E.R.* di cui al Fg 104 partic. n. 1144 – 1148 – 1149 – 1158 - 1160 – 1161 – 1164 - 1166 per complessivi mq 930;

con deliberazione G.C. n. ,, del ,, è stato approvato lo schema dell'atto da stipulare fra il Comune di Terni e *A.T.E.R. Umbria*, per l'attribuzione dei diritti di proprietà delle aree comprese nel PEEP, di Cospea, nucleo compreso fra via XX settembre e str. S.Filomena, a esito e definitiva attuazione delle convenzioni rep. n. 19679/75 – 19810/76 – 19811/76 – 23790/81;

#### **tutto ciò premesso**

nell'intesa che le premesse costituiscono parte integrante del presente atto e nel medesimo si intendono riportate e trascritte ad ogni effetto di Legge, tra il Comune di Terni come appresso rappresentato ..... e *A.T.E.R. Umbria* che si impegna per se stessa, eredi, successori e aventi causa a qualsiasi titolo

**si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **Articolo 1 - Oggetto della convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di aree, la cessione gratuita al Comune di Terni di aree e immobili, e l'asservimento per uso pubblico di porzioni di aree, in base allo schema di atto approvato dalla G.C. con delib. n. ,, del ,, che interessa i seguenti immobili: così distinti presso il catasto di Terni:

Terr.	Fg	104	Part.lla	1137	di mq	3270
"	"	"	"	1138	di mq	3555



#### **Articolo 4 – Cessione gratuita di aree all’Amm.ne Com.le**

Con il presente atto, *A.T.E.R. Umbria* cede, aliena e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Terni che accetta, le aree e immobili adibiti a verde e spazi pubblici all’interno del nucleo PEEP della zona Cospea fra via XX settembre e str. S.Filomena, comprendenti anche l’unità immobiliare adibita a scuola materna con relativa area di pertinenza, così individuati presso il Catasto del Comune di Terni e del valore fiscale pari a € .....

<i>Terr.</i>	<i>Fg</i>	<i>104</i>	<i>Part.lla</i>	1138	<i>di mq 3555</i>
“	“	“	“	1146	<i>di mq 375</i>
“	“	“	“	1150	<i>di mq 830</i>
“	“	“	“	1153	<i>di mq 6313</i>
“	“	“	“	1165	<i>di mq 1335</i>
“	“	“	“	1167	<i>di mq 2870</i>
<i>Fabbr</i>	“	“	“	580	<i>sub 14 categ. B5</i>
“	“	“	“	900	“ “

*A.T.E.R. Umbria* garantisce e dichiara la legittima proprietà delle aree sopra elencate e la libertà da vincoli pesi e ipoteche anche particolari.

#### **Art. 5 – Asservimento delle aree**

Con il presente atto, *A.T.E.R. Umbria* costituisce asservimento perpetuo a pubblico uso per le aree previste a verde e spazi pubblici (così come individuate nell’elaborato grafico allegato), così individuate presso il Catasto del Comune di Terni:

<i>Terr.</i>	<i>Fg</i>	<i>104</i>	<i>Part.lla</i>	1144	<i>di mq 110</i>
“	“	“	“	1148	<i>di mq 130</i>
“	“	“	“	1149	<i>di mq 160</i>
“	“	“	“	1158	<i>di mq 55</i>
“	“	“	“	1160	<i>di mq 200</i>
“	“	“	“	1161	<i>di mq 100</i>
“	“	“	“	1164	<i>di mq 125</i>
“	“	“	“	1166	<i>di mq 50</i>

La manutenzione e le riparazioni dei manufatti che insistono nell’area privata gravata di servitù di uso pubblico saranno a totale carico del Soggetto proprietario e suoi aventi titolo

#### **Art. 6 – Controversie e Risoluzioni**

Il Comune viene sollevato da eventuali danni che durante e dopo l’esecuzione dei lavori potrebbero essere arrecati a persone o cose per causa diretta o indiretta o, in ogni modo, riconducibili all’opera convenzionata e/o alle sue infrastrutture ad esclusione dei danni imputabili a successivo uso pubblico delle opere o alla manutenzione delle medesime dopo l’avvenuto collaudo.

#### **Art. 7 – Trascrizione e spese**

Ai sensi dell’art.18 della Legge 47/1985 per la stipula del presente atto le parti producono il certificato di destinazione urbanistica delle aree interessate dall’intervento edilizio, rilasciato dal Comune di Terni in data ..... prot. n ..... che si allega al presente atto.

Il presente Atto sarà trascritto integralmente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, sono a carico della *Ditta Attuatrice*.

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale ed all'uopo sollevano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 8 – Disposizioni finali**

Per quanto non contenuto nella presene Convenzione, si fa riferimento alle Leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.