Repertorio n. Raccolta n.

TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI AREA PEEP

GIA’ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

(art. 31, c. 45, legge 23 dicembre 1998 n. 448)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno\_\_\_\_\_\_, il giorno\_\_\_\_\_\_\_

del mese\_\_\_\_\_\_

In\_\_\_\_\_

Innanzi a me Dottor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Notaio in\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

si sono costituiti:

NAPOLITANO Santina \_\_\_\_\_\_\_\_

nella qualità di Dirigente Responsabile della Direzione 4 - Coordinamento Servizio Lavori Pubblici, in virtù del provvedimento del Sindaco del 15 settembre 2017 prot. n. 71075 e del decreto del Sindaco dell'11 settembre 2017 n. 34 che in unica fascicolazione in copia conforme si allegano sotto la lettera "A", del

COMUNE DI POZZUOLI, con sede in Pozzuoli (NA) al Rione Toiano, Via Tito Livio n. 2/4, ove domicilia per la carica, codice fiscale 00508900636,

in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 56/2020 divenuta esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B", esclusa, invece, nel caso di specie la necessità della previa determinazione del responsabile del procedimento di spesa di cui all’art. 192 Dec. Lgs. 267/2000, posto che per il presente atto non è prevista alcuna spesa a carico del Comune e che la delibera di Consiglio Comunale n. 56/2020 sopra citata già contiene le disposizioni previste per tale determinazione ed avendo, inoltre, tale delibera già ricevuto i pareri di regolarità tecnica e contabile ex artt. 49 e 147 bis Dec. Lgs. 267/2000 da parte dei rispettivi responsabili di settore

PARTE ASSEGNATARIA

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.

P R E M E S S A

Dichiarano i costituiti che:

- con convenzione ex art. 35 legge 22 ottobre 1971 n. 865 sottoscritta in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_ per Notar \_\_\_\_\_\_\_\_\_, registrata a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_ e trascritta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data \_\_\_\_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_\_ (di seguito la “convenzione PEEP”) il Comune di Pozzuoli (NA) ha concesso alla società cooperativa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il diritto di superficie con durata novantanovennale sull’area sita in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ riportata al Catasto Terreni del detto Comune al fol. \_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_, area ricompresa nel P.E.E.P. di \_\_\_\_ e pertanto destinata alla realizzazione di interventi di edilizia economico popolare (di seguito l’”area PEEP”);

- l'area in oggetto è pervenuta al Comune di Pozzuoli (NA) come segue: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- sull’”area PEEP” la società cooperativa \_\_\_\_\_\_ ha realizzato un fabbricato a destinazione residenziale, in conformità agli obblighi assunti con la “convenzione PEEP” in forza di licenza edilizia / concessione edilizia / permesso di costruire n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzuoli (NA) in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_ e di successiva variante n.\_\_\_\_\_\_\_\_ rilasciata dal Sindaco del Comune di Pozzuoli (NA) in data \_\_\_\_\_\_\_;

- la società cooperativa \_\_\_\_\_ con atto per Notar \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n.\_\_\_ e trascritto a \_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ha trasferito / assegnato al qui costituito signor \_\_\_\_\_\_ la proprietà superficiaria dell’unità immobiliare facente parte del fabbricato residenziale sopra descritto sito in \_\_\_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_\_\_ ed insistente sull’area riportata al catasto Terreni del detto Comune al fol. \_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_, e precisamente:

\* appartamento posto al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

\* nonchèla congiunta quota millesimale di comproprietà pari a \_\_\_\_\_\_\_\_\_/1000 (\_\_\_ millesimi) sulle parti comunidel fabbricato quali risultano dall'articolo 1117 c.c. e dall'esistente Regolamento di Condominio;

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

- l’unità immobiliare innanzi descritta ricade nell’ambito delle aree P.E.E.P. per le quali è prevista la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in proprietà in base alla delibera del Consiglio Comunale di Pozzuoli (NA) n. 56 del 29/06/2020 quale trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "B";

- il costituito signor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_con propria istanza in data \_\_\_\_\_\_\_, acquisita agli atti del Comune di Pozzuoli (NA) al protocollo n. \_\_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera “C”, ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, con riguardo all’unità sopra descritta, a ciò espressamente legittimato essendo decorso il termine quinquennale previsto dal comma 47 del citato art. 31 della legge 448/1998;

- con Comunicazione del Dirigente Direzione 4 n. \_\_\_\_ in data \_\_\_ quale trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_", il Comune di Pozzuoli (NA) ha accolto la richiesta del sig.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, determinando in euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il corrispettivo per procedere alla trasformazione suddetta, sulla base della perizia di stima approvata con Determina Dirigenziale n. \_\_\_\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_ redatta in conformità alla normativa generale e di settore che si intende qui espressamente richiamata.

TANTO PREMESSO

si addiviene alla stipula del presente atto regolato come segue:

ARTICOLO 1

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e vale patto.

ARTICOLO 2

CESSIONE IN PROPRIETA'. Il COMUNE DI POZZUOLI (NA) come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 cede a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

che acquista la quota di comproprietà pari a \_\_\_\_\_/1000 (\_\_\_ millesimi) in piena proprietà dell’area della consistenza catastale tra coperto e scoperto di mq. \_\_\_\_\_(\_\_\_\_), riportata al catasto Terreni del Comune di Pozzuoli (NA)  al fol. \_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ di a. \_\_\_\_\_\_\_\_ e ca. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_ di \_\_^ cl., R.D. euro \_\_\_\_, R.A. euro \_\_\_\_\_\_\_, sulla quale insiste il fabbricato residenziale di cui l'unità immobiliare sopra descritta è parte, e precisamente:

\* appartamento posto al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ confinante con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_e riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al fol. \_\_\_, p.lla \_\_\_\_ sub \_\_\_, Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, p. \_\_\_, categ. \_\_\_\_, cl. \_\_, vani\_\_\_, sup. cat. tot. \_\_\_, tot. escluse aree scoperte mq. \_\_\_, R.C. Euro \_\_\_\_\_.

La cessione del diritto di proprietà della suindicata area avviene allo scopo della "trasformazione" prevista dall'art. 31, comma 45, legge 23 dicembre 1998, n. 448, s.m.i., affinché l’odierno acquirente *\_\_\_\_\_\_\_\_\_* diventipieno ed esclusivo proprietario dell’unità immobiliare costruita su detta area, già dallo stesso acquisita in proprietà superficiaria.

La cessione millesimale si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui l'area attualmente si trova, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, legalmente costituite e/o apparenti, e comunione, nulla escluso od eccettuato.

Il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte cedente ed alla stessa pervenuto in virtù dei succitati titoli di provenienza, che l'altra parte costituita dichiara di ben conoscere ed accettare.

Conseguentemente all'intervenuta cessione, in virtù del presente titolo si procederà:

\* presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ alla trascrizione del trasferimento della piena proprietà dell’area sopra descritta contro il Comune di Pozzuoli (NA) cedente ed a favore della odierna parte acquirente (e per i citati millesimi di acquisto), con esonero del Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da qualsiasi responsabilità;

\* presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Territorio, Servizi Catastali, alla voltura dei detti diritti in capo alla parte acquirente, con riguardo alla suddetta unità immobiliare già intestata al Comune di Pozzuoli (NA) per la proprietà del suolo.

ARTICOLO 3

CORRISPETTIVO. Dichiarano le parti che il corrispettivo quantificato, ai sensi del comma 47 e secondo le modalità del comma 48 del citato art. 31 della legge 448/1998 è pari ad euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ come evincesi dalla Comunicazione già allegata al presente atto sotto la lettera "D".

Ai fini del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 le parti, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

a) che il corrispettivo è stato corrisposto mediante bonifico bancario dell'importo di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ordinato in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_con valuta \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_avente CRO numero \_\_\_\_\_\_\_\_\_con addebito sul conto corrente intrattenuto presso \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e con accredito sul conto corrente intrattenuto dal Comune di Pozzuoli (NA) presso\_\_\_\_.

Il Comune di Pozzuoli (NA), così come rappresentato, accusa ricevuta del corrispettivo come sopra regolato e corrisposto e ne rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza, dichiarando di null'altro avere a pretendere a tal titolo;

b) che la presente cessione in proprietà è stata conclusa senza attività di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e ss. c.c..

ARTICOLO 4

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA. Il Comune di Pozzuoli (NA) dichiara che nel vigente strumento urbanistico del detto Comune l'area in oggetto ricade in zona \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_come rilevasi dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato da detto Comune in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_ che al presente si allega sotto la lettera "E" e che da tale data ad oggi non sono intervenute modificazioni del detto strumento urbanistico relativamente all'immobile in oggetto.

ARTICOLO 5

POSSESSO. La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso, con tutte le conseguenze utili ed onerose.

ARTICOLO 6

EFFETTI. Con riferimento a quanto disposto dal comma 45 dell’art. 31 della legge 448/1998 si conviene che vengano mantenute valide ed inalterate le pattuizioni, non incompatibili col presente atto, contenute nell'originaria convenzione stipulata ai sensi dell’art. 35, legge 22 ottobre 1971, n. 865, dal Notaio \_\_\_\_\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_citata in premessa.

In particolare resta fermo l’obbligo già discendente dalla *“convenzione PEEP”* di praticare, in caso di trasferimento o di locazione dell'unità immobiliare oggetto della “trasformazione” da proprietà superficiaria in proprietà piena disposta col presente atto, un prezzo di cessione o un canone di locazione non superiori al prezzo o al canone massimi da determinarsi in base ai criteri riportati nella *“convenzione PEEP”*.

In caso di trasferimento a terzi dell’unità immobiliare oggetto della “trasformazione” da proprietà superficiaria in piena proprietà disposta col presente atto, gli acquirenti e loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica dell’odierna parte acquirenterelativamente a tutti i diritti, oneri e obblighi nascenti dalla *“convenzione PEEP”* e dal presente atto di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

ARTICOLO 7

CONDIZIONI E GARANZIE. Il Comune di Pozzuoli (NA) assicura e garantisce che l'unità immobiliare è libera da pesi, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del diritto di superficie costituito con la convenzione PEEP, delle servitù sorte per effetto dell'attuazione del Piano di zona e dei vincoli discendenti dai vigenti strumenti urbanistici e presta altresì la garanzia per l’evizione.

Si precisa che al presente atto, avendo ad oggetto l’area di sedime del fabbricato residenziale e non la singola unità immobiliare innanzi descritta già di proprietà superficiaria della odierna parte acquirente, non trovano applicazione:

- l’obbligo delle menzioni urbanistiche di cui all’art. 40 legge 47/1985 e di cui all’art. 46 D.P.R. 380/2001 (T.U. in materia edilizia);

- l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 dlgs 192/2005;

- l’obbligo delle menzioni e della dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto di cui all’art. 29 comma 1-bis legge 27 febbraio 1985 n. 52 e s.m.i..

ARTICOLO 8

IPOTECA LEGALE. Il Comune di Pozzuoli (NA) rinunzia all'ipoteca legale, dispensando il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - dall'accendere la relativa formalità, con esonero da ogni di lui responsabilità.

ARTICOLO 9

REGIMI PATRIMONIALI. Ai fini della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e ai sensi dell’art. 2659 c.c.

(ACQUIRENTE) dichiara di essere \_\_\_\_\_\_.

ARTICOLO 10

SPESE. Le spese del presente atto sono a carico della parte cessionaria.

ARTICOLO 11

DICHIARAZIONI FISCALI. Le parti danno atto che ai sensi dell’art. 3, comma 81, legge 549/1995, come modificato dall’art. 3, comma 60, legge 662/1996, disposizione ritenuta applicabile alle convenzioni ex art. 31, commi 45 e 46, legge 448/1998 (Agenzia delle Entrate – Risoluzione 26 luglio 2001 n. 121/E) la presente trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è soggetta ad I.V.A. e va assoggettata ad imposta di registro in misura fissa.

Pertanto, in relazione al presente atto si chiede:

**-** l’applicazionedell’imposta di registro in misura fissaai sensi dell’art. 3, comma 81, legge 549/1995, come modificato dall’art. 3 comma 60 legge 662/1996;

- l’esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, ai sensi dell’art. 32 D.P.R. 601/1973, trattandosi di trasferimento avente per oggetto area ricompresa in piano PEEP;

- l'esenzione dalla imposta di trascrizione ai sensi del combinato disposto dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e dell'art. 20 legge 28 gennaio 1977 n. 10, nel testo modificato dall'art. 1, c. 88, legge 27 dicembre 2017 n. 205.

I costituiti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati avendone piena ed esatta conoscenza.