Repertorio n. Raccolta n.

TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI AREA PEEP

GIA’ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

(Art. 31, commi 45 e 49

bis, 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’art. 31, comma 49 bis, legge 23 dicembre 1998 n. 448 prevede la possibilità di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari a una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo. La percentuale è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

- il Ministero dell’Economia e delle Finanze in data 28 settembre 2020 con D.M. n. 151 ha adottato il “Regolamento recante la rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata”, in vigore dal 25 novembre 2020;

- 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;

- il costituito signor \_\_\_\_\_ nella medesima istanza ha richiesto anche la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione dell'unità immobiliare innanzi descritta, contenuti nella convenzione per Notar\_\_\_ del \_\_\_\_;

- con Comunicazione del Dirigente Direzione 4 n. \_\_\_\_ in data \_\_\_ quale trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "D", il Comune di Pozzuoli (NA) ha accolto la richiesta del sig.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, determinando in euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il corrispettivo per procedere alla trasformazione suddetta, e in euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il corrispettivo per procedere alla rimozione dei vincoli, 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.

TITOLO I

TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DI AREA PEEP GIA’ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE (art. 31, c. 45, legge 448/1998)

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 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 nonché 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

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..

TITOLO II

CONVENZIONE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI (art. 31, c. 49 bis, legge 448/1998)

ARTICOLO 7

OGGETTO. Il COMUNE DI POZZUOLI (NA) e il sig\_\_\_\_ convengono di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione nonché del canone massimo di locazione dell'unità immobiliare innanzi descritta, contenuti nella convenzione per Notar\_\_\_ del \_\_\_\_, trascritta a \_\_\_ il \_\_\_ ai nn. \_\_\_\_.

ARTICOLO 8

EFFETTI. Con la stipula della presente convenzione sono rimossi i vincoli relativi ai prezzi massimi di cessione ed ai canoni massimi di locazione previsti in detta convenzione. Pertanto, l'unità immobiliare in oggetto potrà essere alienata a qualsiasi titolo e concessa in locazione a chiunque a prezzo di libero mercato, non ricorrendo l'obbligo di possedere alcun requisito di idoneità per acquirenti o conduttori.

In caso di trasferimento dell'unità immobiliare sopra descritta a terzi, questi ultimi e loro aventi causa subentreranno, per quanto non disposto con la presente convenzione, nella posizione giuridica del richiedente relativamente a tutti i diritti, oneri, obblighi nascenti dalla convenzione PEEP per Notar\_\_\_\_ del\_\_\_ più volte citata.

ARTICOLO 9

CORRISPETTIVO. Le parti convengono espressamente e danno atto che il corrispettivo, calcolato ai sensi della normativa attualmente vigente, 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 nonché 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 stipulazione del presente contratto è stata conclusa senza attività di mediazione ai sensi degli artt. 1754 e ss. c.c..

ARTICOLO 10

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

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

ARTICOLO 11

IPOTECA LEGALE. Il Comune di Pozzuoli (NA), per quanto occorra, rinunzia all’ipoteca legale.

ARTICOLO 12

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

ARTICOLO 13

TRASCRIZIONE e REGIME FISCALE. Le parti autorizzano la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \_\_\_\_ della presente convenzione, con esonero del Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare da ogni di lui responsabilità.

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) il presente atto non è soggetta ad I.V.A. ma 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.