

-Repertorio n.

Raccolta n. __

**CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ, AI SENSI DELLA
LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, ART. 31, COMMI 45-50, DI AREA
COMPRESA NEL COMPARTO P.E.E.P. N. 2 E GIÀ CONCESSA
IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno _____ del mese di_

(_____ 2019)

in Manfredonia, _nel mio studio al Corso Manfredi, numero 129.

Innanzi a me dottoressa Michela ARENA, Notaio in Manfredonia, iscritta al
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera,

SONO PRESENTI:

- _____, nato a _____ il _____, il
quale dichiara di intervenire al presene atto non in proprio ma nella qualità di

del Comune di Manfredonia, e quindi in rappresentanza del **COMUNE DI
MANFREDONIA** stesso (in appresso, per brevità, indicato anche solo
"Comune"), codice fiscale: 83000290714, avente sede in Manfredonia alla
Piazza del Popolo numero 8, ove il comparente domicilia per la carica,
autorizzato giusta art.107, comma 3, lett. C, del D.Lgs. n. 267/2000 e art.20
del Regolamento dei Contratti, approvato con deliberazione del Commissario
Straordinario n. 647 del 9 novembre 1992, integrato e modificato con
deliberazione di Consiglio Comunale n.108 del 16 dicembre 2003 e Decreto
del Commissario Prefettizio n.1 dell'8 maggio 2019, in esecuzione delle
deliberazioni di Consiglio Comunale n: 5 del 25 gennaio 2005 e del
Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 24 del 10
luglio 2019, nonchè della determinazione dirigenziale n. _____ del
_____ 2019; quest'ultima, in copia conforme all'originale, si allega al
presente atto sotto la **lettera "A"**;

- **MUSCATIELLO NICOLA**, nato a Manfredonia (FG), il 28 gennaio 1947,
domiciliato in Manfredonia (FG), al Largo del Ginepro, numero 8, codice
fiscale: MSC NCL 47A28 E885W;

- **RENATO COSTANZA**, nata a Manfredonia (FG), il 16 agosto 1952,
domiciliata in Manfredonia (FG), al Largo del Ginepro, numero 8, codice
fiscale: RNT CTN 52M56 E885F,

coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni (in appresso, per
brevità, indicati anche solo "**parte cessionaria**")

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi
dichiarano esatti i dati suindicati, anche con riferimento ai numeri di codice
fiscale e mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono quanto segue:

- ai sensi della legge 23 dicembre 1998 n.448, art. 31 comma 45, i Comuni
possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma
della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della
Legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi
dell'art. 35, quarto comma, della medesima Legge 865/71, in cambio di un
corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge n.448,
stipulando una convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 8,
commi primo, quarto e quinto, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10);

- con atto di convenzione a rogito del Notaio Filippo Rizzo Corallo, già di

Manfredonia, del di 1 giugno 1988, rep. 14615/8497, registrato a Manfredonia il 13 giugno 1988, al n. 582 e trascritto a Foggia il di 11 giugno 1988, al n.ro 240032 Reg. Part., integrato e modificato con atto a rogito dello stesso Notaio Rizzo Corallo del 31 dicembre 1993, Rep. 20529/12725, trascritto a Foggia il ai n.ri

il Comune di Manfredonia ha concesso a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 35 della citata Legge 865/71, in diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) alla società "SDANGA COSTRUZIONI - S.r.l.", l'area **attualmente censita al Foglio 26 particella 805**, estesa complessivi mq. 1.433 - costituente il lotto n. 23 del Secondo Piano di Zona, all'epoca distinto al Catasto Terreni del Comune di Manfredonia al Foglio 26 con la particella **470** di Ha. 00.10.33 e particella **484** di Ha. 00.04.00;

- in conformità alle prescrizioni della detta convenzione, e successiva modifica e integrazione, sull'area concessa in diritto di superficie, la predetta società ha proceduto alla costruzione di un fabbricato composto da 13 (tredici) alloggi destinati a civile abitazione e 13 (tredici) locali accessori destinati a cantine;

- detti alloggi sono stati ceduti ai prezzi e secondo le modalità stabilite nelle citate convenzioni;

- i coniugi Muscatiello Nicola e Renato Costanza, in virtù di Sentenza n. 192/06, emessa dal Tribunale Civile di Foggia, Cron 494, Rep. 274, del 10 gennaio 2006, registrata a Foggia il 2 maggio 2006, al n. 1103 Serie 4, trascritta a Foggia il 24 giugno 2013 ai n.ri 12818/9609, e successivo atto di quietanza autenticato nelle firme dal Notaio Domenica Borrelli di Manfredonia il 18 gennaio 2012, registrato a Manfredonia il 20 gennaio 2012, al n. 214/1T, hanno acquistato la proprietà superficaria, per anni novantanove, del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in **Manfredonia, al Largo del Ginepro, numero 8**, costituente il lotto n. 23 del secondo piano di zona, e precisamente:

- - - unità immobiliare abitativa posta al secondo piano della scala A del suddetto fabbricato, con ingresso dalla porta in fondo a sinistra sul pianerottolo di sinistra salendo le scale, distinta con il numero d'interno 12 (dodici), composta di catastali vani 6 (sei), confinante con vano scala, con proprietà Americo e Ruberto, con cortile, salvo altri, con annessa cantinola al piano scantinato della superficie di circa mq. 28 (ventotto metri quadrati), distinta con il numero 4 (quattro), confinante con proprietà eredi conoscitore, con proprietà Mazzeo e Scircoli, con spazio comune, salvo altri, attualmente riportata nel Catasto Fabbricati di **Manfredonia**, in ditta ai coniugi Muscatiello e Renato per la proprietà superficaria ed al Comune di Manfredonia per il diritto del concedente, come segue:

* **Foglio 26 - particella 805 - sub 14 - Largo del Ginepro - Piano 2-S1 - Interno 12 - Scala A - lotto 23 - Zona 1 - Categoria A/3 - Classe 3^A - Vani 6 - Superficie Catastale Totale mq. 122 - R.C. Euro: 604,25;**

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 25 gennaio 2005 e successive determinazioni dirigenziali n.135/2005, n.136/2007, n.306/2007, n.98/2008 n.256/2008 e n. 72/2011, sono stati approvati gli adempimenti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'edilizia residenziale pubblica del 1° e 2° Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ex legge 167/62, unitamente allo schema della presente convenzione;

- con deliberazione di G.C. n. 231 del 21 maggio 2008 si è preso atto che

contestualmente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà viene meno il diritto di prelazione del Comune in ordine all'acquisto degli alloggi realizzati nel 1° e 2° Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare e che i divieti previsti dai commi dal 15° al 19° dell'art.35 della legge n.865/1971 non trovano applicazione dopo l'abrogazione che ne ha fatto la c.d. legge Ferrarini-Botta (Legge n.179/1992);

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 246 del 18 novembre 2015 è stato approvato il rendiconto finale del costo di acquisizione delle aree occorse per la realizzazione del 2° Piano di Zona; da tale rendiconto è risultato che la società Sdanga Costruzioni s.r.l., assegnataria del diritto di superficie del lotto n. 23 del 2° Piano di Zona, deve corrispondere al Comune di Manfredonia l'importo di Euro 58.748,66 (cinquantottomilasettecentoquarantotto virgola sessantasei) a titolo di integrazione e saldo per la cessione delle aree destinate all'edificazione dell'edificio e di quelle per le urbanizzazioni;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 6 dicembre 2017 si è stabilito che per la trasformazione del diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli sulle aree concesse in proprietà nel 2° Piano di Zona potranno utilizzarsi gli schemi di contratto già utilizzati per il 1° Piano di Zona, i cui schemi sono stati approvati, rispettivamente, con deliberazione di C.C. n. 5 del 25 gennaio 2005 e successive determinazioni dirigenziali, e deliberazione di C.C. n. 7 del 12 aprile 2012, con l'inserimento delle modifiche necessarie e/o opportune, sia in riferimento alla normativa sopravvenuta sia in riferimento alle diverse caratteristiche, tra cui, a richiesta del Comune, una clausola di salvaguardia di cui all'art. 4.1 del presente atto;

- con istanza del 21 febbraio 2019 acquisita al protocollo comunale con il n. 6850, la parte cessionaria ha richiesto al Comune la cessione pro quota in diritto di proprietà dell'area già assegnata in diritto di superficie, relativamente all'immobile sopra descritto;

- con bonifico eseguito in data 24 aprile 2019 e trasmesso al comune di Manfredonia il 30 aprile 2019, prot. n. 15801, la parte cessionaria ha provveduto a versare al Comune di Manfredonia la somma di **Euro 4.561,05** (quattromilacinquecentosessantuno virgola zero cinque), quale quota parte della somma dovuta per la cessione delle aree destinate alla edificazione del detto Lotto n. 23 e per quelle destinate alle urbanizzazioni;

- la parte cessionaria ha altresì provveduto al versamento della somma di **Euro 979,03** (novecentosettantanove virgola zero tre), relativo alla quota di **77,59/millesimi**, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'immobile in oggetto, mediante versamento eseguito tramite la Banca Popolare di Milano, direttamente alla tesoreria comunale in data 23 maggio 2019, la cui ricevuta di pagamento è stata acquisita al Comune in pari data, con prot. n. 18733, regolarizzato con reversale di incasso n. 2718 del 6 giugno 2019;

- a seguito dell'entrata in vigore dell'art.25-undecies del D.L. 119/2018, conv. in L. 136/2018, che ha modificato l'art.31 della L. 448/1998, si è adottata la deliberazione n.24 del 10 luglio 2019 del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale, con la quale si prende atto delle modifiche apportate dalla novella legislativa e si stabilisce che, in attesa dell'emanando decreto ministeriale, per la determinazione del corrispettivo dovuto si applica la proroga, mai abrogata, di cui all'art.29, co.16 undecies, del D.L.216/2011

conv. in L. 14/2012, onde proseguire le attività di stipula delle convenzioni e si prevede l'introduzione, nei relativi atti, di un'ulteriore clausola di salvaguardia, di cui all'art. 4.2 del presente atto.

Tutto quanto sopra premesso, formante parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Cessione del diritto di proprietà pro quota

Il **Comune di Manfredonia**, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti dell'art.31, comma 45, della Legge n.448/1998, in esecuzione di tutto quanto in premessa richiamato,

cede e trasferisce

alla parte cessionaria - coniugi **MUSCATIELLO NICOLA e RENATO COSTANZA** - che, in regime di comunione legale dei beni tra loro, accettano ed acquistano, la piena ed esclusiva proprietà dell'area di insidenza del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare meglio descritta in premessa, sita nel Comune di Manfredonia, attualmente censita al Catasto Terreni al **Foglio 26 particella 805** di mq. 1.433, come ente urbano, per la quota indivisa di complessivi **77,59/1000 (settantasette virgola cinquantanove millesimi)**, relativi all'immobile di cui la parte cessionaria è già titolare del diritto di superficie e proporzionali diritti sulle parti condominiali.

Il terreno di cui sopra è ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con ogni annesso, connesso, accesso, recesso, usi, diritti, servitù se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti, come posseduto dal Comune di Manfredonia.

Il Comune di Manfredonia, come sopra, ne garantisce inoltre la piena proprietà e disponibilità, nei limiti fissati dalla presente convenzione, nonché la sua libertà da trascrizioni pregiudizievoli, censi, livelli, oneri reali, privilegi generali e speciali e da qualsiasi vincolo, peso ed ipoteca.

Ai sensi dell'articolo 40 della Legge n. 47/1985 ed al D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni, i comparenti, in proprio e nella qualità, dichiarano:

- che la costruzione del fabbricato costruito sul terreno oggetto del presente atto, è stata realizzata in virtù delle Concessioni Edilizie n. 105, rilasciata dal Comune di Manfredonia il 29 giugno 1988, prot. n. 12456/87; n. 144 del 24 agosto 1988, prot. n. 41058/88; n. 29 del 27 febbraio 1991, prot. n. 45038/89 e n. 84 del 16 luglio 1992, prot. n. 6222/92, i cui lavori sono iniziati il 14 ottobre 1988 e sono stati ultimati il 24 maggio 1994, giusta attestazione del detto comune del 6 giugno 1994, prot. n. 58583/93; esso è stato dichiarato abitabile, giusta certificato del 12 agosto 1994, prot. n. 37949/94.

- che successivamente lo stesso non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi di costruire.

Ai sensi del secondo alinea del comma 2, dell'art.18 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, a questo atto non si allega il certificato di destinazione urbanistica dell'area poiché il terreno oggetto del presente contratto costituisce pertinenza del fabbricato già censito nel nuovo catasto edilizio urbano e la superficie complessiva dell'area pertinenziale è inferiore a mq.5.000 (cinquemila).

Art. 2 – Conformità Catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n.52 e sue modificazioni e delle leggi vigenti in materia, le parti, con

riferimento alla porzione immobiliare sopra identificata, ove occorra dichiarano e si danno reciprocamente atto che i dati catastali, come sopra riportati, ivi compresa l'intestazione catastale, nonché la planimetria depositata e protocollata in Catasto sono conformi all'attuale stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La suddetta planimetria, sottoscritte dalle parti e da me Notaio, previa visione ed approvazione, in copia non autentica, si allega al presente atto, sotto la lettera " ".

Art. 3 – Corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà pro quota e per la rimozione dei vincoli

Il corrispettivo, determinato ai sensi dell'art.31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 e calcolato in conformità alla deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 25 gennaio 2005, è di complessivi **Euro 5.540,08 (cinquemilacinquecentoquaranta virgola zero otto)**, di cui:

- **Euro 4.561,05** (quattromilacinquecentosessantuno virgola zero cinque), quale quota parte della somma dovuta per la cessione delle aree destinate alla edificazione del detto Lotto n. 23 e per quelle destinate alle urbanizzazioni;

- **Euro 979,03** (novecentosettantanove virgola zero tre), relativo alla quota di **77,59/millesimi**, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'immobile in oggetto,

somma che il Comune di Manfredonia, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto, con le modalità di seguito indicate dalla parte cessionaria, alla quale rilascia quietanza per il corrispondente importo.

I comparanti, in proprio e nelle spiegate qualità, ai sensi dell'articolo 35 del D.L. 4 luglio 2006, n.223, e sue successive leggi di conversione e modificazione, e del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, innanzi a me Notaio, preventivamente da me ammoniti sulle responsabilità e conseguenze penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace e richiamate le sanzioni penali previste dall'articolo 76 del detto D.P.R. e le sanzioni e conseguenze previste dalle vigenti leggi in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati ivi previsti, dichiarano:

"a) che il corrispettivo, come sopra determinato e riportato, di complessivi **Euro**

è stato corrisposto come segue:

-

b) che per la conclusione del presente contratto non è stata svolta alcuna attività di mediazione."

Le parti mi dichiarano, pertanto, che il valore del presente contratto ammonta ad Euro 5.540,08 (cinquemilacinquecentoquaranta virgola zero otto).

Art. 4 - Responsabilità solidale verso il Comune

4.1 - Il Comune di Manfredonia ed i coniugi MUSCATIELLO NICOLA e RENATO COSTANZA si danno reciprocamente atto e, ove occorra, convengono espressamente che, nonostante il pagamento della somma di Euro 4.561,05 (quattromilacinquecentosessantuno virgola zero cinque),

quale quota parte della somma dovuta a titolo di integrazione e saldo per la cessione delle aree destinate all'edificazione e di quelle per le urbanizzazioni, resta ferma la responsabilità solidale dei medesimi coniugi verso il Comune di Manfredonia per quanto ancora dovuto dalla Impresa "SDANGA COSTRUZIONI - S.R.L." e dai relativi aventi causa sull'intero importo di Euro 58.748,66 (cinquantottomilasettecentoquarantotto virgola sessantasei), richiesto dal Comune con nota del 7 novembre 2017, Prot.n. 39694, a seguito di rendicontazione effettuata con la citata deliberazione di Giunta Comunale n. 246 del 18 novembre 2015.

4.2 - La parte richiedente la rimozione dei vincoli si obbliga, altresì, al pagamento dell'eventuale differenza derivante dalla percentuale, se maggiore, che il decreto legge da emanarsi a cura del Ministero dell'Economia e Finanze- MEF d'intesa con la Conferenza Unificata andrebbe a determinare, se superiore a quella determinata dall'Ente.

Art. 5 - Modalità per i successivi atti dispositivi dell'immobile

A seguito della cessione del diritto di proprietà dell'area di cui sopra non vi è più alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, descritto alle superiori premesse, né alcun obbligo nei confronti del Comune, se non quelli di cui al precedente art.4.

Pertanto, in conseguenza del presente atto, l'unità immobiliare descritta nelle superiori premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà dei coniugi Muscatiello Nicola e Renato Costanza, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione ed affitto a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto.

Art. 6 - Spese Contrattuali

Tutte le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono a carico della parte cessionaria, che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti dalla legge n.865/1971 e successive modifiche ed integrazioni, e dalle altre leggi in materia. In particolare, dichiarano che il presente atto è soggetto ad imposta di registro in misura fissa, non si considera, agli effetti dell'Imposta sul Valore Aggiunto, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciali, ed è esente dalle imposte ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art.32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973 n.601, così come previsto dalla Risoluzione N. 17/E del 16 febbraio 2015.

Le parti consentono tutti i conseguenti adempimenti nei Registri Immobiliari e censuari e rinunciano, ove occorra, ad ogni sorta d'ipoteca legale, manlevando da responsabilità il competente Conservatore ed i funzionari addetti.

Art. 7 - Dispensa dalla lettura degli allegati

I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Art.8 - Privacy

I comparenti, in proprio e nella qualità, danno atto di essere stati informati da me Notaio sulle norme sulla tutela della riservatezza dei dati personali, ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e dell'articolo 13 del D.Lgs. numero 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali), e loro modificazioni, e prestano il proprio consenso all'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini di legge, le comunicazioni a tutti gli

uffici competenti e la conservazione dei dati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai componenti, che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore ____

—
L'atto consta di due fogli, scritti in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio, su _____ pagine intere e su quanto della presente fin qui.

