



CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

*Regno delle Due Sicilie - Carlo III - Privilegio del 20 ottobre 1744
Medaglia di bronzo al Valore Civile*

***** COPIA *****

Settore IV - Opere Pubbliche, Patrimonio, Protezione Civile

Determinazione n. 462 del 03/12/2019

Oggetto: LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N.448/1998, ART.31, COMMI 45 E SS. - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.). TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' - CONDOMINIO LA TORRE. DITTA : POTENA GIOVANNI + 1.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Frabotta Elio

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE – LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

PREMESSO

- che in data 6 aprile 1990, con convenzione ai rogiti notaio Silvana Golia, già di Castel di Sangro, Rep.n.10795, Raccolta n.3172, registrata presso l'ufficio del registro di Castel di Sangro (AQ), il 24 aprile 1990, al n.150, Serie 1^ e trascritta a L'Aquila il 12 maggio 1990, ai nn.7775/6193, è stato concesso in diritto di superficie per la durata di novantanove anni alla Società "LA TORRE – Società Cooperativa Edilizia a r.l.", un appezzamento di terreno posto in Castel di Sangro (AQ), località Fonte Vaniero, di 12491 metri quadrati, rappresentato al Catasto Terreni del comune censuario di Castel di Sangro (AQ) al Foglio 39, particelle 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011 e 1022 (già particella 228 e porzioni delle particelle 226, 227, 233, 234, 235, 236, 261, 420 e 424), inserito nel piano delle zone per l'edilizia economica e popolare, adottato ai sensi della Legge n.167/62 – Comparti U1 ed U2 del P.E.E.P., per la realizzazione di alloggi sociali ai sensi dell'art.35 della legge 865/71;
- che le aree di cui ai suddetti Comparti U1 ed U2 sono state acquisite dal Comune di Castel di Sangro (AQ) in virtù dei seguenti atti ai rogiti del Segretario Generale del Comune stesso :
 - a) atto di compravendita 19 dicembre 1990, Repertorio n.1030, registrato a Castel di Sangro il 25 febbraio 1991 al n.75 Serie IV e trascritto a L'Aquila il 16 aprile 1991, ai numeri 6562/5442, per la particella 228 e parte della 227;
 - b) atto di compravendita 19 dicembre 1990, Repertorio n.1031, registrato a Castel di Sangro il 25 febbraio 1991 al n.76 Serie IV e trascritto a L'Aquila il 16 aprile 1991, ai numeri 6561/5441, per la porzione della particella 233;
 - c) atto di compravendita 28 gennaio 1991, Repertorio n.1032, registrato a Castel di Sangro l'8 maggio 1991 al n.178/1 Serie IV e trascritto a L'Aquila il 17 maggio 1991 ai numeri 8266/6710, per la porzione della particella 226;
 - d) atto di compravendita 28 gennaio 1991, Repertorio n.1033, registrato a Castel di Sangro l'8 maggio 1991 al n.179/1 Serie IV e trascritto a L'Aquila il 17 maggio 1991 ai numeri 8267/6711, per la particella 235 e parte della 234 e della 236;
 - e) atto di cessione volontaria 23 luglio 2009, Repertorio n.1409, registrato a Castel di Sangro il 5 agosto 2009 al n.19 Serie IV e trascritto a L'Aquila il 3 agosto 2009 ai numeri 12485/8766, per la particella 424;
- che su parte di detta area la Società "LA TORRE – Società Cooperativa Edilizia a r.l." ha realizzato 6 (sei) fabbricati con tipologia edilizia a schiera per complessivi 24 (ventiquattro) alloggi indipendenti con annessi accessori e pertinenze;
- che la Legge n.448 del 23 dicembre 1998 ha previsto, all'art. 31 comma 45 e seguenti:
 - a) che i Comuni possono, su richiesta degli interessati, cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima Legge;
 - b) che i Comuni possono acconsentire alla sostituzione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art.35 della Legge 865/1971 e s.m.i. per la cessione del diritto di proprietà;
- che la deliberazione consiliare n.3 del 17 gennaio 2001, nel regolamentare l'intera

procedura della suddetta e previgente normativa, ha previsto per altro che le convenzioni stipulate dai Comuni devono uniformarsi alle convenzioni tipo di cui agli allegati "B" e "C" della deliberazione stessa, ed in particolare quelle di cui all'articolo 35 della Legge n.865/1971 e s.m.i., per interventi su aree concesse in diritto di superficie o in proprietà e localizzati all'interno dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);

- che il legislatore, al fine di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, ha integrato nuovamente l'art. 31 comma 49 della Legge n. 448/1998 con le previsioni di cui all'art.5, comma 3 bis della Legge 12 luglio 2011 n. 106 (di conversione del D.L. 13 maggio 2011 n.70), prevedendo anche la possibilità di rimozione dei vincoli negoziali;
- che la deliberazione consiliare n.6 del 4 marzo 2016 ha recepito detta normativa prevedendo anche la rimozione dei vincoli negoziali uniformandosi alle nuove convenzioni tipo di cui agli allegati "A", "B" e "C" della deliberazione stessa;

VISTE le note 5 marzo 2019 e 6 marzo 2019, in atti del Comune rispettivamente ai prot.n.3282 e prot.n.3346, con le quali il Signor Potena Giovanni, ai sensi dell'art.31, commi 45 e seguenti della legge 448/1998, ha chiesto la determinazione del corrispettivo e la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, sulla porzione dell'area costituente i comparti U1 ed U2 del P.E.E.P. approvato con deliberazione consiliare n.33/1995, già vantata dalla Società "LA TORRE – Società Cooperativa Edilizia a r.l.", con effetti utili sugli immobili di proprietà;

VISTA la Determinazione 11 agosto 2016, n.328, dalla quale si evince per i comparti "U1" ed "U2" del P.E.E.P. :

- nell'allegato "A", il calcolo dell'ammontare netto del corrispettivo ex art.31, c.48 della legge 448/1998, pari ad Euro 66.410,50 e dell'indennità lorda di esproprio di cui al Decreto di Occupazione D'Urgenza 7 agosto 2007, prot.n.9251, di Euro 3.960,32, pari a lordi Euro 70.370,82, oltre rivalutazione monetaria dal mese di gennaio 2007;
- nell'Allegato "B", la ripartizione del corrispettivo netto di Euro 66.410,50 fra i superficiali aventi causa alla Società "LA TORRE – Società Cooperativa Edilizia a r.l.", di cui Euro 4.412,41 la quota attribuita al Signor Potena Giovanni;

RILEVATO che il suolo oggetto di esproprio di cui al citato Decreto di Occupazione è stato correttamente individuato con la superficie di 249 metri quadrati, in luogo dei previsti 238 metri quadrati del calcolo ed è censito come area urbana in catasto fabbricati del Comune di Castel di Sangro al foglio 39, particella 1005, subalterno 85;

CONSIDERATO

- che le statuizioni di cui in premessa consentono la trasformazione del diritto di superficie vantato in piena proprietà a semplice richiesta dell'interessato;
- che, per il caso di specie, le modifiche e le integrazioni apportate in ultimo alla predetta normativa, commi 49 bis, 49 ter e 49 quater, giusta D.L. 23 ottobre 2018, n.119, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2018 n.136, risultano ininfluenti rilevando solo ai fini della determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli negoziali per quelle convenzioni PEEP trasformabili con durata residua al ventennio;
- che la trasformazione richiesta è subordinata al pagamento del corrispettivo ex art.31, c.48 della legge 448/1998;
- che, in virtù dell'esatta individuazione dell'area oggetto di esproprio, i relativi

corrispettivi devono essere proporzionalmente ricalcolati, fermo restando il corrispettivo lordo di Euro 70.370,82, oltre rivalutazione monetaria ed i criteri di ripartizione di cui all'allegato "B" della detta Determinazione n.328/2016;

RITENUTO

- ricalcolare l'indennità di esproprio nella misura proporzionale complessiva lorda di Euro 4.143,36, in luogo di Euro 3.960,32 della Determinazione n.328/2016;
- ricalcolare, pertanto, il corrispettivo complessivo nella misura netta di Euro 66.227,46, in luogo di Euro 66.410,50 di cui alla Determinazione n.328/2016;
- attribuire, alle proprietà di che trattasi, l'ammontare del corrispettivo netto pro-quota nella misura proporzionale di Euro 4.400,25, in luogo di Euro 4.412,41 di cui alla Determinazione n.328/2016;
- attribuire, alle proprietà di che trattasi, l'ammontare proporzionale dell'indennità lorda pro-quota nella misura di Euro 275,29;
- attribuire conseguentemente l'ammontare complessivo nella misura di Euro 4.675,54 (4.400,25+275,29), oltre rivalutazione monetaria dal mese di gennaio 2007;

CONSIDERATO

- che il corrispettivo complessivo lordo di Euro 4.675,54 è stato attualizzato nella misura di Euro 5.473,49, di cui Euro 322,27 quale indennità di esproprio da corrispondere alla ditta con separato procedimento anche nell'ambito di una cessione bonaria;
- che il Signor Potena Giovanni ha accettato tutte le condizioni proposte ed ha corrisposto al Comune l'intera somma di Euro 5.473,49, quale corrispettivo ai sensi dell'art.31, comma 48 della legge 448/1998, giusta comunicazione 11 aprile 2019, prot.n.5239;
- che, per il caso di specie, ai sensi della normativa su richiamata, non sussistono elementi ostativi alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;

RITENUTO

- dover disporre la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, con effetti utili sulla proprietà superficaria in area P.E.E.P. vantata dai coniugi Potena Giovanni e De Berardinis Annunziata, censita in catasto fabbricati del Comune intestato al foglio 39, particella 1011, subalterni 1 e 2 e particella 1005 subalterno 41, oltre che sulla comproprietà superficaria censita in catasto al foglio 39, particella 1005, subalterni 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 85, 86, 89 e 90, come da atti catastali;
- ai sensi dell'art.192 del D.Lgs. 267/2000, formalizzare la suddetta trasformazione secondo lo schema di contratto allegato "B" della deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 4 marzo 2016, disponendo anche la rimozione dei vincoli convenzionali negoziali;

DETERMINA

1. per quanto espresso in narrativa, ai sensi dell'art.31, commi 45 e seguenti, della legge 448/1998, disporre la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. concesse in diritto di superficie ai coniugi Potena Giovanni e De Berardinis Annunziata, censite in catasto fabbricati del Comune di Castel di Sangro al foglio 39, particella 1011, subalterni 1 e 2 e particella 1005 subalterno 41 e -per la quota indivisa di 12/300- al foglio 39, particella 1005, subalterni 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 85, 86, 89 e 90.

2. Formalizzare la cessione di cui al punto 1) provvedendo alla stipula della nuova convenzione a totale spese del concessionario e secondo lo schema allegato "A" del presente provvedimento, con possibilità di apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche meramente formali o ricognitive di dati di fatto, comunque dirette ad una migliore redazione degli atti pubblici.
3. Di dare atto, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000, che il presente provvedimento costituisce determinazione a contrattare nell'intesa che:
 - la cessione di cui al punto 1) è effettuata ai sensi dell'art.31, commi 45 e seguenti, della legge 448/1998 in virtù della deliberazione consiliare n.6 del 4 marzo 2016;
 - la scelta del contraente è avvenuta a trattativa privata diretta in virtù della facoltà concessa agli aventi titolo dalla citata normativa;
 - la convenzione sarà stipulata per atto pubblico in Roccaraso presso lo studio ed a magistero del Notaio Vittorio Altiero;
 - la convenzione avrà ad oggetto la cessione in proprietà delle aree P.E.E.P. concesse in diritto di superficie temporaneo ai coniugi Potena Giovanni e De Berardinis Annunziata, la rimozione dei vincoli convenzionali negoziali, con effetti utili sulle proprietà e comproprietà urbane di cui al punto 1), al corrispettivo di Euro 5.473,49;
 - le spese contrattuali saranno a carico della parte acquirente;
 - la convenzione conterrà le clausole essenziali contenute nello schema Allegato "A" del presente provvedimento, già allegato alla Deliberazione consiliare n.6 del 4 marzo 2016 , con possibilità di apportare le modifiche di cui al punto 2).
4. Di destinare l'introito del corrispettivo di Euro 5.473,49 per le opere e le pratiche di esproprio necessarie all'attuazione del P.E.E.P. di Via Fonte Vaniero.
5. Di dare mandato al competente ufficio affinché provveda a tutti i successivi adempimenti connessi con l'adozione del presente atto.

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE
Ing. Elio Frabotta

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 31 COMMI 45 E SS. DELLA LEGGE 448/1998, PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE P.E.E.P. CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE EX ART. 35 DELLA LEGGE 865/71 E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI NEGOZIALI

Il giorno _____ (_____), in _____ e nel mio studio.
Innanzi a me _____, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di L'Aquila, Sulmona ed Avezzano, residente in _____ con studio in _____,

SI COSTITUISCONO

da una parte :

---il **Comune di Castel di Sangro**, con sede in Castel di Sangro (AQ) al Corso Vittorio Emanuele n.10, codice fiscale 82000330660, in persona _____, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, _____, autorizzato ai sensi _____, in esecuzione dei seguenti provvedimenti resi esecutivi :

- Deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 17 gennaio 2001;
 - Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 12 febbraio 2004;
 - Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 4 marzo 2016;
- che di seguito verrà denominato per brevità anche "parte cedente";

e dall'altra :

---**Giovanni POTENA**, _____;

---**Annunziata DE BERARDINIS**, _____;

entrambi residenti in _____, in qualità di proprietari degli immobili realizzati su di un'area concessa in diritto di superficie alla Società "LA TORRE – Società Cooperativa Edilizia a r.l." dal Comune di Castel di Sangro (AQ) ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71.

Ad ogni effetto di legge dichiarano di essere _____ e che di seguito per brevità verranno denominati anche "parte acquirente".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifiche e poteri, io _____ sono certo, convengono e stipulano quanto segue;

PREMETTONO

- che in data 6 aprile 1990, con convenzione ai rogiti notaio Silvana Golia, già di Castel di Sangro, Rep.n.10795, Raccolta n.3172, registrata presso l'Ufficio del Registro di Castel di Sangro (AQ), il 24 aprile 1990, al n.150, Serie 1^ e trascritta a L'Aquila il 12 maggio 1990, ai nn.7775/6193, è stato concesso in diritto di superficie per la durata di novantanove anni alla Società "LA TORRE – Società Cooperativa Edilizia a r.l.", un appezzamento di terreno posto in Castel di Sangro (AQ), località Fonte Vaniero, di 12491 metri quadrati, rappresentato al Catasto Terreni del comune censuario di Castel di Sangro (AQ) al Foglio 39, particelle 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011 e 1022 (già particella 228 e porzioni delle particelle 226, 227, 233, 234, 235, 236, 261, 420 e 424), inserito nel piano delle zone per l'edilizia economica e popolare, adottato ai sensi della Legge n.167/62 – Comparti U1 ed U2 del P.E.E.P., per la realizzazione di alloggi sociali ai sensi dell'art.35 della legge 865/71;

- che le aree di cui ai suddetti Comparti U1 ed U2 sono state acquisite dal Comune di Castel di Sangro (AQ) in virtù dei seguenti atti ai rogiti del Segretario Generale del Comune stesso :

- a) atto di compravendita 19 dicembre 1990, Repertorio n.1030, registrato a Castel di Sangro il 25 febbraio 1991 al n.75 Serie IV e trascritto a L'Aquila il 16 aprile 1991, ai numeri 6562/5442, per la particella 228 e parte della 227;
- b) atto di compravendita 19 dicembre 1990, Repertorio n.1031, registrato a Castel di Sangro il 25 febbraio 1991 al n.76 Serie IV e trascritto a L'Aquila il 16 aprile 1991, ai numeri 6561/5441, per la porzione della particella 233;
- c) atto di compravendita 28 gennaio 1991, Repertorio n.1032, registrato a Castel di Sangro l'8 maggio 1991 al n.178/1 Serie IV e trascritto a L'Aquila il 17 maggio 1991 ai numeri 8266/6710, per la porzione della particella 226;
- d) atto di compravendita 28 gennaio 1991, Repertorio n.1033, registrato a Castel di Sangro l'8 maggio 1991 al n.179/1 Serie IV e trascritto a L'Aquila il 17 maggio 1991 ai numeri 8267/6711, per la particella 235 e parte della 234 e della 236;
- e) atto di cessione volontaria 23 luglio 2009, Repertorio n.1409, registrato a Castel di Sangro il 5 agosto 2009 al n.19 Serie IV e trascritto a L'Aquila il 3 agosto 2009 ai numeri 12485/8766, per la particella 424;

- che, su parte di detta area, la Società "LA TORRE – Società Cooperativa Edilizia a r.l." ha realizzato 6 (sei) fabbricati con tipologia edilizia a schiera per complessivi 24 (ventiquattro) alloggi indipendenti con annessi accessori e pertinenze;

- che con atto 26 maggio 2004, ai rogiti notaio Roberto Di Giovine, Repertorio n.15295, Raccolta n.6411, registrato in Roma, Agenzia delle Entrate Roma 7, l'8 giugno 2004, al n.459, Serie 1^a e trascritto a L'Aquila, il 22 luglio 2004, ai nn.16718/11302, sono stati assegnati al socio **Giovanni POTENA**, vigente il regime di comunione legale dei beni, in proprietà superficaria esclusiva i seguenti immobili in Castel di Sangro (AQ), in Via Fonte Vaniero snc e precisamente: Villetta a schiera distinta con il n.12, di due piani abitativi, oltre seminterrato, soffitta e giardino esclusivo, ivi compresa la proprietà pro-quota delle parti comuni indivise condominiali.

Il tutto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Sangro (AQ) al foglio 39 :

- particella 1011, subalterno 2 l'abitazione;
- particella 1011, subalterno 1 il locale garage;
- particella 1005, subalterni 41 e 42, già subalterno 20, l'originaria corte esclusiva in godimento individuale, oggi parzialmente edificata col locale deposito (sub.41); per la superficie complessiva del suolo di 413 metri quadrati;
- foglio 39, particella 1005, subalterni 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 85, 86, 89, 90 e 87 (già sub.1), per la superficie complessiva di 5856 metri quadrati, le aree comuni indivise condominiali;

- che la Legge 23 dicembre 1998, n.448, all'art.31 comma 45, stabilisce che 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 n.865/1971;

- che con le suddette deliberazioni di Consiglio Comunale n.3 del 17 gennaio 2001, n.13 del 12 febbraio 2004, il Comune di Castel di Sangro ha stabilito :

- di consentire la cessione in proprietà delle 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 del 1971;
 - i criteri per il calcolo del valore della trasformazione dei comparti del P.E.E.P.;
- che, il comma 46 lett. a) dell'art.31 della legge 448/1998, così modificato dall'art.23-ter,

comma 1-bis, della Legge 135/2012, prescrive che la convenzione debba avere una durata pari a 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie e quella di stipula della nuova concessione;

- che, le deliberazioni di Consiglio Comunale n.3 del 17 gennaio 2001 e n.6 del 4 marzo 2016, stabiliscono che la convenzione da stipulare corrisponda allo schema tipo di convenzione ai sensi dell'art.8 della Legge n.10/1977, così come recepito dalla Regione Abruzzo con deliberazione consiliare n.199/37 del 22 aprile 1980;

- che con Determinazione n.328 dell'11 agosto 2016, per i comparti "U1 ed "U2" del P.E.E.P, è stato calcolato il corrispettivo ai sensi del comma 48 dell'art.31 della Legge 448/1998, nella misura complessiva netta di Euro 66.410,50, oltre rivalutazione monetaria, di cui Euro 4.412,41 quale quota netta di spettanza della parte acquirente;

- che, con istanza pervenuta agli atti del Comune di Castel di Sangro (AQ) al protocollo n.3346 del 6 marzo 2019, il Signor **Giovanni POTENA** ha richiesto la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie vantato sull'area in questione, nonché su quella condominiale in misura pari alla quota di proprietà vantata, ai sensi dei commi 45, 46 e 47 dell'art.31 della legge n.448/1998;

- che il Signor **Giovanni POTENA**, con nota 15 aprile 2019, in atti del Comune di Castel di Sangro (AQ) al protocollo n.5443, ha comunicato altresì l'accettazione delle condizioni e del corrispettivo, quantificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel di Sangro, ai sensi del comma 48, dell'art.31 della Legge 448/1998, nella misura lorda rivalutata di Euro 5.473,49 (cinquemilaquattrocentosettantatre virgola quarantanove);

- che con determinazione n._____ del _____ è stata prevista la presente convenzione;

Tutto ciò premesso, considerato e descritto, le parti come sopra specificate, convengono e stipulano quanto segue :

Articolo 1

Il Comune di Castel di Sangro (AQ), come sopra rappresentato, **TRASFERISCE**, ai sensi e per gli effetti dell'art.31, commi 45, 46 e 47, della legge 23 dicembre 1998, n.448, ai coniugi Signori **Giovanni POTENA** e **Annunziata DE BERARDINIS**, che accettano ed acquistano, in comunione dei beni :

a) il diritto di proprietà, piena ed esclusiva, sull'area meglio descritta in premessa, rappresentata in Catasto Terreni del Comune di Castel di Sangro (AQ), al foglio 39, particelle 1011 e 1005, proprietà da collegare agli immobili rappresentati in Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Sangro (AQ) al foglio 39, particella 1011 subalterni 1 e 2 e particella 1005, subalterno 41 (di proprietà degli acquirenti);

b) il diritto di proprietà, piena ed esclusiva, per la quota indivisa di 12/300 (dodici trecentesimi), sul suolo della superficie complessiva di 1776 (millesettecentosettantasei) metri quadrati, rappresentata in Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Sangro (AQ), come segue:

- foglio 39, particella 1005, subalterno 43, area urbana, 234 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 44, area urbana, 117 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 45, area urbana, 153 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 46, area urbana, 200 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 47, area urbana, 18 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 48, area urbana, 213 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 49, area urbana, 13 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 51, area urbana, 15 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 64, area urbana, 31 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 65, area urbana, 15 mq;

- foglio 39, particella 1005, subalterno 66, area urbana, 17 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 67, area urbana, 12 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 68, area urbana, 10 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 69, area urbana, 20 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 70, area urbana, 128 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 71, area urbana, 21 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 72, area urbana, 43 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 73, area urbana, 30 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 74, area urbana, 23 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 75, area urbana, 25 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 76, area urbana, 30 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 77, area urbana, 58 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 78, area urbana, 15 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 85, area urbana, 249 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 86, area urbana, 55 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 89, area urbana, 25 mq;
- foglio 39, particella 1005, subalterno 90, area urbana, 6 mq.

Articolo 2

Il possesso degli immobili si consegue dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi, dandosi atto che l'acquirente è già nel godimento degli stessi.

Articolo 3

Il Comune di Castel di Sangro (AQ), come rappresentato, rinuncia ad ogni ipoteca legale.

Articolo 4

La cessione del diritto di proprietà, avviene attraverso la "trasformazione" del diritto di superficie già vantato e sulla base della normativa richiamata, così che i Signori **Giovanni POTENA** e **Annunziata DE BERARDINIS** acquistano la piena ed esclusiva proprietà oltre che sull'area e delle unità e delle quote sopra descritte, anche delle loro pertinenze e consistenze condominiali, per l'intero (foglio 39, particella 1005, sub.42) e pro-quota (foglio 39, particella 1005, sub.87), nel loro attuale stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Articolo 5

Il prezzo di detta trasformazione e quindi di cessione del diritto di proprietà, quantificato ai sensi del comma 48 dell'art.31 della Legge n.448/1998, così come determinato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel di Sangro, è convenuto in Euro 5.473,49 (cinquemilaquattrocentosettantatre virgola quarantanove).

Articolo 6

I Signori **Giovanni POTENA** e **Annunziata DE BERARDINIS** hanno versato a favore del Comune di Castel di Sangro (AQ) detta somma di Euro 5.473,49 (cinquemilaquattrocentosettantatre virgola quarantanove), con le modalità appresso indicate, ed il Comune di Castel di Sangro, nella persona del Signor _____, dichiara di aver ricevuto, e ne rilascia finale ed estintiva quietanza a saldo.

In riferimento agli obblighi imposti alle parti dall'art.35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2003, n.223, convertito con Legge 248/2006, le parti, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e consapevoli della responsabilità penale cui possono andare incontro in

caso di dichiarazione mendace, dichiarano :

- che il corrispettivo Euro 5.473,49 (cinquemilaquattrocento-settantatre virgola quarantanove) innanzi indicato è stato pagato come segue:
 - a) Euro 5.146,18 (cinquemilacentoquarantasei virgola diciotto), a mezzo _____;
 - b) Euro 327,31 (trecentoventisette virgola trentuno), a mezzo _____;
- che non si sono avvalse dell'opera di un mediatore.

Articolo 7

Gli obblighi, i criteri ed i vincoli di cui allo schema tipo di convenzione ex art.8 della Legge n.10/1977, così come recepito dalla Regione Abruzzo con deliberazione consiliare n.199/37 del 22 aprile 1980 e s.m.i. e dal Regolamento Comunale P.E.E.P. approvato con deliberazione consiliare n.5 dell'8 marzo 2007 e s.m.i., in ordine in particolare :

- alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- all'aggiornamento dei prezzi;
- all'obbligo di praticare i prezzi di cessione ed ai canoni di locazione così determinati;
- ai divieti di alienazione temporanei;
- alle clausole di prelazione a favore del Comune di Castel di Sangro;
- ai requisiti soggettivi degli acquirenti e dei locatari;
- alla durata, alle sanzioni, ai casi di nullità ed ai destinatari degli impegni;

risultano decaduti a far data del **6 aprile 2010**, in virtù della previsione di cui al comma 46 lett.a) dell'art.31 della legge 448/1998, così come modificato dall'art.23-ter comma 1-bis della Legge 135/2012.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali di proprietà dei comparenti, essendo decaduti tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata normativa, potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione a chiunque senza dover corrispondere ulteriori somme di denaro al Comune di Castel di Sangro e nessuna comunicazione dovrà più essere fatta al Comune stesso in merito alla loro vendita o a locazione.

Articolo 8

Perdono validità, limitatamente agli immobili ed alle quote di proprietà in oggetto, le pattuizioni incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art.35 L.865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie alla Società "LA TORRE – Società Cooperativa Edilizia a r.l.", giusta atto Notaio Silvana Golia, Rep.n.10795, Racc.n.3172, del 6 aprile 1990.

Restano ferme, ove applicabili e nel caso di fruizione di mutuo agevolato per l'acquisto della casa, ovvero, di beneficio di un contributo in conto capitale erogato dalla regione o dallo Stato, le previsioni di cui all'art.20 della Legge n.179/1992.

Articolo 9

Ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modifiche ed integrazioni, le parti dichiarano che la costruzione del complesso immobiliare in oggetto è stata eseguita in forza della Concessione Edilizia n.24 del 22 maggio 1990, successiva

variante in data 1 luglio 1993 n.51 e dell'Autorizzazione Edilizia 22 aprile 1994.

La parte cedente mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore III – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) – del Comune di Castel di Sangro in data 2 dicembre 2019, contenente le relative prescrizioni urbanistiche, dichiarando che da tale data ad oggi non sono intervenuti mutamenti agli strumenti urbanistici dal certificato emergenti.

Il documento si allega sub."A".

Restano ferme, a fini urbanistico-edilizio, le previsioni degli strumenti urbanistici in merito alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.

Articolo 10

In virtù del presente trasferimento, i Signori **Giovanni POTENA** e **Annunziata DE BERARDINIS**, per loro, successori ed aventi causa, limitatamente ai propri diritti :

- si obbligano a corrispondere al Comune di Castel di Sangro eventuali maggiori somme, a conguaglio del corrispettivo, derivanti da una diversa determinazione delle quote millesimali di proprietà sulle parti comuni e di sostenere i relativi costi di rettifica contrattuale;
- si obbligano a cedere volontariamente al Comune di Castel di Sangro (AQ), nell'ambito del procedimento espropriativo, a semplice richiesta, per la quota indivisa di dodici trecentesimi, ovvero di un ventiquattresimo, le aree condominiali a destinazione pubblica del P.E.E.P. approvato con deliberazione consiliare n.33 del 30 giugno 1995 e successive varianti, all'indennità lorda a corpo di Euro 322,27 (trecentoventidue virgola ventisette), giusta comunicazione 15 aprile 2019, in atti del medesimo Comune al protocollo n.5443.

Articolo 11

La presente convenzione viene trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di L'Aquila – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a cura e spese della parte acquirente.

Le parti danno atto che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art.3, comma 60 della legge 23 dicembre 1996 n.662.

Le spese del presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti, ivi compreso l'aggiornamento delle intestazioni catastali, sono a carico della parte acquirente che fin d'ora chiede le agevolazioni fiscali di legge con particolare riguardo a quanto previsto dall'art.32 del D.P.R. 601/1973 e art.3 comma 81 della Legge n.549/1995 e Legge 895/1971.

Le parti dichiarano in particolare che, trattandosi di trasferimento di aree pertinenziali di unità censite al Catasto Fabbricati :

- non si rende necessario prestare alcuna dichiarazione/garanzia in ordine alla conformità degli impianti;
- non è parimenti necessario che la parte acquirente dia atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica;
- non si rende necessario altresì che l'intestatario Comune di Castel di Sangro (per la proprietà dell'area) dichiari che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto e nemmeno che il medesimo Comune dichiari che le planimetrie catastali sono regolarmente depositate in catasto e conformi allo stato di fatto dell'immobile sopra indicato.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli atti amministrativi richiamati, dichiarando di averne esatta conoscenza, ancorché non materialmente allegati, ai quali si fa riferimento per quanto non previsto e che sono considerati dai sottoscrittori, unitamente alla premessa, parti integranti del presente atto.

I costituiti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno

2003 n.196, hanno dichiarato il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in questo atto.

Per espressa approvazione della clausola contenuta all'art.10 (dieci) del presente atto, ai sensi dell'art.1341 del codice civile, si approva.

----formula di chiusura dell'Ufficiale rogante.

La presente determinazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio On-Line sul sito istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi, a norma dell'art.32, comma 1, della Legge 18/06/2009, n.69.

Castel di Sangro, lì 03/12/2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to Davide D'ALOISIO

Per copia conforme all'originale

Castel di Sangro, lì 03/12/2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Elio FRABOTTA
