

**TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA
PROPRIETÀ (AI SENSI DELL'ART.31 DELLA L.448/1998)**

I sottoscritti:

★ in qualità di

del "**COMUNE DI LACCO AMENO**" con sede in Lacco Ameno (NA) alla piazza Santa Restituta n. 1, Codice Fiscale 83001210638, domiciliato per la carica presso il palazzo municipale, con poteri di rappresentanza dell'Ente, giusta nomina

ed a quest'atto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 15 giugno 2022, nonché di

che in copie conformi agli originali si allegano al presente atto rispettivamente sotto le **lettere** ;
di seguito per brevità indicato anche: "Comune";
e dall'altra, il signor:

★

di seguito per brevità indicato anche: "Cessionario";
convengono e stipulano quanto segue.

OGGETTO

del presente atto è la cessione da parte del Comune di Lacco Ameno in favore del signor

di diritti millesimali di proprietà dell'area appresso descritta, su cui insiste il fabbricato sito in Lacco Ameno (NA) alla via Pannella - zona 167, facente parte del complesso descritto nel prosieguo del presente atto, ai sensi dell'art.31 commi 45 e ss. della Legge del 23 dicembre 1998 n.448, allo scopo di consentire al comparente

di diventare pieno proprietario della consistenza immobiliare, della quale esso è attualmente titolare della proprietà superficiaria:

* area in Lacco Ameno (NA) alla via Pannella - zona 167, attualmente riportata nel **Catasto Terreni** di detto Comune al **fol. 9**:

- **p.lla 2**, ente urbano di 7.040 mq.,
- **p.lla 97**, ente urbano di 5.890 mq.,
- **p.lla 108**, ente urbano di 264 mq.,
- **p.lla 109**, ente urbano di 243 mq.,
- **p.lla 110**, ente urbano di 243 mq.,
- **p.lla 111**, ente urbano di 263 mq.,
- **p.lla 112**, ente urbano di 251 mq..

Al riguardo le parti premettono:

A) che, relativamente alle suddette aree, sulle quali è stato edificato il complesso immobiliare oggetto del presente atto, erano state stipulate dal Comune di Lacco Ameno due

convenzioni previste dall'art. 35 della legge n. 865/1971, con atti a rogito del Segretario Comunale di Lacco Ameno in data 19 maggio 1979 (rep. n. 2, registrata ad Ischia il 6/8/1979 al n. 1718) ed in data 18 luglio 1980 (rep. n. 1, registrata ad Ischia il 22/9/1980 al n. 1957); dette aree sono divenute di proprietà del Comune di Lacco Ameno in virtù dei seguenti atti di cessione volontaria, tutti a rogito del Segretario Comunale di Lacco Ameno: in data 10 ottobre 1981 (rep. n. 3) registrato ad Ischia in data 21/12/1981 al n. 2530; in data 29 gennaio 1982 (rep. n. 1) registrato ad Ischia il 30/3/1982 al n. 782; le aree medesime furono infine assegnate in proprietà superficiaria alla società "PARVA DOMUS Società Cooperativa Edilizia a r.l.", con sede in Lacco Ameno, in virtù dei seguenti atti integrativi ed aggiuntivi di convenzione, a rogito del Segretario Capo del Comune di Lacco Ameno: atto del 10 ottobre 1981 (rep. n.4) reg.to ad Ischia il 21 dicembre 1981 al n. 2531 e trascritto a Napoli 2 il 23 gennaio 1982 ai nn. 1951/1676; atto del 10 ottobre 1981 (rep. n. 6) reg.to ad Ischia il 21 dicembre 1981 al n. 2533; atto del 29 gennaio 1982 (rep. n. 2) reg.to ad Ischia il 30 marzo 1982 al n. 781 e trascritto a Napoli 2 il 6 aprile 1982 ai nn. 9721/8348;

B) che nelle suddette convenzioni era prevista la costruzione di fabbricati di tipo economico e popolare da assegnare in proprietà ai soci della suindicata società cooperativa;

C) che la società "PARVA DOMUS Società Cooperativa Edilizia a r.l." ha realizzato, in conformità alle concessioni edilizie n. 4/79 e n. 5/79 del 15 dicembre 1979, e n. 9/80 del 12 dicembre 1980, un complesso edilizio composto di più fabbricati, precisandosi, per quanto possa occorrere:

- che per opere eseguite in difformità alle dette concessioni n. 4/79 e n. 5/79, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, è stata presentata istanza di condono al Comune di Lacco Ameno in data 28 marzo 1986, prot. n. 2942, progr. n. 0503097602, per la quale è stata interamente pagata la relativa oblazione in virtù dei seguenti versamenti effettuati presso l'Ufficio Postale di Napoli Succ. 29, e precisamente: in data 27 marzo 1986 per lire 450.000 (boll. n. 317); in data 27 marzo 1986 per lire 1.341.920 (boll. n. 318); in data 27 marzo 1986 per lire 2.047.200 (boll. n. 319); in data 25 luglio 1986 per lire 2.115.440 (boll. n. 359) ed in data 30 settembre 1986 per lire 2.150.000 (boll. n. 74);

- che, per opere eseguite in difformità alla suddetta concessione edilizia n. 9/80, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni è stata presentata istanza di condono al Comune di Lacco Ameno in data 28 marzo 1986, prot. n. 2943, progr. n. 0503098801, per la quale è stata interamente pagata la relativa oblazione in virtù dei versamenti eseguiti presso l'Uf-

fficio Postale di Napoli - Succursale 29: in data 27 marzo 1986: lire 450.000 (bolletta n. 316), lire 1.054.400 (bolletta n. 309), lire 975.000 (bolletta n. 311), lire 188.160 (bolletta n. 312), lire 450.000 (bolletta n. 313), lire 450.000 (bolletta n. 310), lire 2.226.600 (bolletta n. 314), lire 2.002.800 (bolletta n. 320), lire 1.274.800 (bolletta n. 315); in data 25 luglio 1986: lire 2.300.820 (bolletta n. 363), lire 1.007.430 (bolletta n. 366), lire 2.069.560 (bolletta n. 368); in data 30 settembre 1986: lire 2.103.000 (bolletta n. 72), lire 2.338.000 (bolletta n. 67), lire 1.024.000 (bolletta n. 66);

- che non è intervenuto alcun provvedimento espresso di diniego delle istanze stesse, potendo pertanto ritenersi acquisito il silenzio assenso in merito alle citate istanze di sanatoria, stante il decorso del termine di cui all'art. 35 della legge n. 47/1985, e di cui alla certificazione rilasciata dello stesso Comune di Lacco Ameno in data 30 aprile 1991, prot. n. 4349;

D) che con atto di assegnazione a rogito del notaio

.... del ... , debitamente
reg.to e trascritto a Napoli 2 il
... ai nn. , la suindicata "Parva
Domus Società Cooperativa a r.l." trasferì per assegnazione
al costituito la proprietà degli immobili siti
in Lacco Ameno (NA), facenti parte del citato complesso immobiliare, e precisamente:

a) ...

Riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Lacco Ameno
al **fol. 9, p.lla sub.**

b)

Riportata nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Lacco Ameno
al **fol. 9, p.lla sub** ,

c) ...

Riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Lacco Ameno
al **fol. 9, p.lla sub.** ,

E) che dette unità immobiliari partecipano ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'art. 1117 c.c. e dal vigente Regolamento di Condomini, unitamente alle relative tabelle millesimali, per complessivi $x / 1000$ (x millesimi) (di cui quota millesimale pari a per l'immobile ... e quota millesimale pari a per l'immobile ...);

F) che le disposizioni di cui all'art. 31 commi 45 e ss. del-

la Legge del 23 dicembre 1998 n.448 prevedono la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona 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 della medesima legge n.865/1971, mediante stipulazione di un atto di cessione in proprietà della proporzionale quota dell'area su cui insiste il detto complesso edilizio, e di eliminare i vincoli convenzionali che possono gravare sugli alloggi realizzati sull'area stessa;

G) che l'art.31 comma 47 di detta legge stabilisce che: "La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48";

H) che il Cessionario ha presentato in data (prot. n.) richiesta ai sensi dell'art. 31 commi 46 e 49 bis della L. 448/1998 per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

, della proprietà assegnata dalla "Parva Domus Società Cooperativa a r.l.", in riferimento alla propria quota millesimale;

I) che in virtù della deliberazione n. del avente a oggetto "Legge 448/98 e s.m.i. - Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree oggetto dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare" e recante i criteri per la determinazione dei corrispettivi e accesso alla procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per gli immobili inclusi nel P.E.E.P. comma 48 dell'art.31 della Legge n.448/1998; il corrispettivo dovuto è stato determinato in Euro

L) che il cessionario ha fatto pervenire la dichiarazione di accettazione del corrispettivo dovuto con nota prot gen.

in data unitamente alla dichiarazione di conformità urbanistica e catastale degli immobili e che sugli stessi non sono intervenute variazioni e/o ampliamenti di superficie che possano aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà;

M) che il Cessionario ha provveduto, nei termini di legge, a versare la suddetta somma di Euro mediante bonifico bancario come in appresso precisato.

TANTO PREMESSO

si addiviene alla stipula del presente atto regolato come segue:

ARTICOLO 1

RICHIAMO

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente

atto e vale patto.

ARTICOLO 2

CESSIONE IN PROPRIETA'

Il COMUNE DI Lacco Ameno, così come rappresentato, cede a _____, che accetta ed acquista, la proprietà per complessivi millesimi x /1000 (x millesimi) dell'area su cui insiste il fabbricato _____ facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Parva Domus", sito in Lacco Ameno (NA) alla via Pannella zona 167 ed alla via Mezzavia, nel Complesso Edilizio denominato "La Mimosa COOP. EDILIZIA A R.L.", della superficie di metri quadrati 14.194 (quattordicimilacentonovantaquattro) innanzi meglio descritta (fol. 9, p.lle 2, 97, 108, 109, 110, 111 e 112).

ARTICOLO 3

PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Gli immobili in oggetto innanzi descritti insistono sulla precitata area già concessa dal Comune in diritto di superficie.

In conseguenza della presente cessione il Cessionario, già titolare della proprietà superficiaria delle unità descritte in premessa (fol. _____ p.lla _____ subb. _____), ne diventa pieno proprietario.

La cessione millesimale si effettua in relazione allo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti in oggetto attualmente si trovano, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, legalmente costituite e/o apparenti, e comunione, nulla escluso od eccettuato, ivi compresa la quota di comproprietà per millesimi _____ sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'art.1117 c.c., e dal Regolamento di Condominio, unitamente alle tabelle millesimali.

Pertanto il Comune di Lacco Ameno, così come rappresentato, e il Cessionario acconsentono a che l'intestazione catastale dei suindicati cespiti venga modificata, trasformando la natura del diritto spettante al cessionario in piena proprietà.

ARTICOLO 4

PREZZO

Il corrispettivo è stato determinato in complessivi Euro ...

Il Comune di Lacco Ameno, come sopra 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.

Dichiarano le parti che il corrispettivo è stato determinato dal Comune, secondo le suddette prescrizioni legislative, per le cessioni in oggetto nella misura sopra indicata, calcolato sulla base dei criteri approvati con delibera consiliare n. 32 del 15 giugno 2022.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, i sottoscritti, consapevoli della responsabilità

penale cui si può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 della Legge n.248/2006, dichiarano:

A) che il suddetto pagamento, come espressamente concordato tra essi contraenti, è avvenuto mediante bonifico bancario effettuato in data _____ a debito del conto corrente n. _____ tenuto dal cessionario presso la banca _____ ed a favore del conto corrente intestato al Comune di Lacco Ameno - servizio tesoreria (Cod. IBAN: _____);

B) che per la stipula del presente contratto non ci si è avvalsi di mediatori immobiliari.

ARTICOLO 5

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi dell'art.29 comma 1-bis della legge n.52/1985 il Comune cedente e il Cessionario dichiarano che:

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;
- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate al Catastato urbano rispettivamente: in data _____ estratta telematicamente in data _____ prot. n. _____ ; ed in data _____ estratta telematicamente in data _____ prot. n. _____ ;
- i dati catastali e le planimetrie sono conformi alla stato di fatto dei cespiti in oggetto, precisandosi che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

ARTICOLO 6

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto possa occorrere, si allega al presente atto sotto la **lettera " "** il relativo certificato di destinazione urbanistica, ed in relazione allo stesso il Comune dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ARTICOLO 7

ATTESTATO ENERGETICO

Le parti danno atto che, trattandosi di trasformazione della proprietà superficiaria in piena proprietà, non è richiesta la produzione da parte del Comune dell'attestato energetico, in quanto lo stesso Comune si limita a cedere i propri diritti sulle aree.

ARTICOLO 8

EFFETTI

Gli effetti utili e onerosi della presente cessione in proprietà decorrono dalla data odierna con tutte le conseguenze utili e onerose.

ARTICOLO 9

Il Comune di Lacco Ameno assicura e garantisce che il diritto trasferito è libero da pesi, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e presta altresì la garanzia per l'evezione.

IPOTECA LEGALE

Il Comune di Lacco Ameno rinunzia all'ipoteca legale, ove spettante.

DECADENZA LIMITI

A seguito del presente atto, per il Cessionario decadono tutte le eventuali limitazioni e vincoli stabiliti nelle convenzioni originarie.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE.

Il sottoscritto dichiara di essere

SPESE

Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico del Cessionario.

DICHIARAZIONI FISCALI

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il presente atto:

- ai sensi dell'art.3 comma 81 della legge n.549/1995, integrato dall'art.3 comma 60 della Legge n.662/1996, è soggetto a imposta di registro in misura fissa e non si considera, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale;
- ai sensi dell'art.32 comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973 n.601, è esente da imposta ipotecaria e catastale.

Repertorio n.

Raccolta n.

AUTENTICA DI FIRME

REPUBLICA ITALIANA

Io sottoscritto **notaio** _____, con sede in _____
e studio al _____, iscritto nel ruolo dei di-
stretti notarili riuniti di _____

ATTESTO

che, previa lettura dell'atto da me notaio datane, hanno apposto in mia presenza le suestese firme in calce ed a margine dell'atto che precede:

delle cui identità e qualità personali io notaio sono certo.
Gli stessi sono stati rispettivamente e previamente edotti
da me notaio sulle responsabilità penali cui si può andare
incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per
gli effetti del D.P.R. 445/2000, in merito alle dichiarazio-
ne di cui all'articolo 4 dell'atto che precede.
Atto sottoscritto alle ore

Il giorno

In