

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 31, COMMA 49/bis, DELLA LEGGE 23
DICEMBRE 1998 N. 448, PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI
CONVENZIONALI DELLE UNITA' ABITATIVE E LORO PERTINENZE -

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno

del mese di ottobre

In Folignano, nel mio studio.

Innanzi a me Dottoressa Novella Calvelli, Notaio in Folignano,
con studio in viale Assisi n. 3, iscritta nel Ruolo dei Distretti
Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo

sono presenti i signori

- nato in

il

domiciliato per la carica presso la sede del "COMUNE DI
VENAROTTA", con sede in Venarotta, via Euste Nardi n. 39, codice
fiscale dichiarato: 80004310449, il quale dichiara di intervenire
al presente atto quale responsabile dell'Area Urbanistica
nominato con Decreto Sindacale n. 3 del 28 maggio 2019 ed in
esecuzione della delibera del Consiglio Comunale del n. 37 del
22 dicembre 2015 nonché della Delibera di Giunta n. 101 del 12
ottobre 2019 e della determina del Responsabile dell'Area
Urbanistica n. del

Detti Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, previa dichiarazione che tra i signori _____ non sussistono i rapporti previsti dall'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 per la presunzione di liberalità, mi chiedono di ricevere il presente atto in forza del quale

premettono

- che il signor _____ è titolare dei seguenti diritti sulle porzioni immobiliari site in Comune di Venarotta (AP), via Cona e precisamente:

l'intera piena proprietà dell'appartamento distinto nel Catasto Fabbricati al foglio _____ particella _____ subalterno _____, in appresso meglio descritto;

l'intera proprietà superficiaria del locale ad uso autorimessa distinto nel Catasto Fabbricati al foglio _____ particella _____ subalterno _____, in appresso meglio descritto;

realizzati su area oggetto di Convenzione Edilizia a rogito della dottoressa Silvia Tucci, allora Segretario Generale del Comune di Venarotta, in data 7 maggio 1991, rep. n. 348, registrata in Ascoli Piceno il 24 maggio 1991 al n. 524 ed ivi trascritta il 4 giugno 1993 la n. 2537 di formalità e successivi atti integrativi ricevuti dal Segretario Comunale in data 8 giugno 1992 rep. 382, registrato in Ascoli Piceno il giorno 11 giugno 1992 al n. 583 Serie I ed in data 22 aprile 1997 rep. 570, registrato in Ascoli Piceno il 2 maggio 1997 al n. 673 serie 1 ed in data 11 agosto

1998 rep. 636, registrato in Ascoli Piceno il 19 agosto 1998 al n. 939 Serie I;

- che i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze ed al prezzo massimo del canone di locazione, permangono per tutta la durata residua rispetto alla data di stipula delle convenzioni;

- che con deliberazione del consiglio comunale n. 37 del 22 dicembre 2015, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Venarotta ha deliberato di attivare, previo pagamento di un corrispettivo, la procedura atta ad eliminare i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione degli alloggi ed al prezzo massimo del canone di locazione, in conformità a quanto previsto dal comma 49-bis dell'art. 31 della citata legge 23 dicembre 1998 n. 448;

- che con delibera di Giunta Comunale n. 101 in data 12 ottobre 2019 sono state indicate disposizioni relative al calcolo del corrispettivo per l'affrancazione dai vincoli convenzionali;

- che con nota assunta al prot. n. del il signor ha inoltrato la richiesta di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità in oggetto nonché del canone massimo di locazione delle stesse;

- che sono decorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento;

- che con comunicazione in data prot. il Comune di Venarotta ha comunicato al signor il corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità in

oggetto, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, realizzate sull'area delimitata ai sensi dell'articolo 51 della Legge 22/10/1971 n. 865 a seguito delle convenzioni sopra citate;

- che in data _____ il signor _____

ha provveduto a versare il detto corrispettivo al Comune di Venarotta mediante bonifico bancario

cro n. _____

- che essendo venuto il signor _____ nella determinazione di eliminare i suddetti vincoli convenzionali è intenzione delle parti addivenire alla stipula della presente convenzione come previsto dalle normative sopra citate e contestuale alienazione;

- dopo di che il signor _____ intende alienare tutti i diritti a lui spettanti sulle unità immobiliari in oggetto al signor _____ che intende acquistarle;

tutto ciò premesso da formare parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono e stipulano quanto segue:

CONVENZIONE

Articolo 1

(Eliminazione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e di tutti gli altri vincoli)

Il Comune di Venarotta, come sopra rappresentato, ai sensi ed alle condizioni previste dai commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31, Legge n. 448/1998 e su richiesta del signor _____, rimuove il vincolo di determinazione del prezzo massimo di cessione presente nelle convenzioni di cui alla premessa, nonché

ogni altro vincolo previsto o richiamato in dette convenzioni o allegati, relativamente alle porzioni immobiliari site in Comune di Venarotta (AP), via Cona e precisamente:

a) intera piena proprietà dell'appartamento al piano secondo con annesso locale ad uso fondaco al piano primo sottostrada, il tutto di catastali vani , confinante con

salvo altri e più esatti.

Detta porzione immobiliare risulta distinta nel Catasto Fabbricati al foglio particella subalterno , via Cona, piani , categoria , classe , vani , superficie catastale totale mq. , totale escluse aree scoperte mq. , R.C. Euro ;

b) intera proprietà superficiaria del locale ad uso autorimessa al piano primo sottostrada, di catastali metri quadrati , di pertinenza della porzione immobiliare descritta alla precedente lettera a), confinante con

, salvo altri e più esatti.

Detta porzione immobiliare risulta distinta nel Catasto Fabbricati al foglio particella subalterno , via Cona, piano , categoria , classe , mq. , superficie catastale totale mq. , R.C. Euro .

Articolo 2

(Corrispettivo per l'eliminazione del vincolo relativo al prezzo

massimo di cessione)

Il comune di Venarotta. come sopra rappresentato, ha determinato in euro 500,00 (cinquecento) il corrispettivo dovuto per l'eliminazione di tutti i vincoli convenzionali come da lettera in data _____, prot. n. _____ sopra citata, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Articolo 3

(Pattuizioni)

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nella premessa e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà del comparante signor _____, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione.

Decadono tutti i limiti di negoziabilità di cui alle convenzioni, citate in premessa.

Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima e dopo la vendita o la locazione, a seguito della stipulazione del presente atto.

Articolo 4

(Effetti del presente atto)

Gli effetti della presente convenzione decorrono da oggi.

Il presente atto non incide su doveri ed obblighi che a diverso titolo siano stati posti a carico della proprietà nei confronti del Comune di Venarotta.

Per quanto riguarda l'assegnazione dell'area in diritto di superficie restano valide le condizioni riportate negli articoli corrispondenti delle Convenzioni a suo tempo stipulate per la cessione in diritto di superficie.

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del signor _____ relativamente a tutti i diritti, oneri e obblighi nascenti dalle dette convenzioni, fatta eccezioni di tutti i vincoli rimossi con il presente atto.

Articolo 5

(Trascrizione della convenzione)

La presente convenzione sarà registrata e trascritta integralmente nei registri immobiliari, con esonero per il competente Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Il regime fiscale è quello previsto dall'art. 3, comma 81, della Legge 28 dicembre 1995 n. 549 e successive modificazioni (imposta di registro in misura fissa) ed ai sensi dell'articolo 32 comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 è esente da imposte ipotecarie e catastali.

Tutte le spese relative alla convenzione, e altre conseguenti ed eventuali anche in riferimento a oneri tributari, sono a completo carico del signor _____ .

Il signor _____ prende atto di tutto quanto sopra convenuto ed oggetto del presente atto ed accetta.

Articolo 7

(Norme integrative)

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa richiamo alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

COMPRAVENDITA

Articolo 8

Il signor _____ vende, con le più ampie garanzie di legge, al signor _____, il quale accetta ed acquista, i seguenti diritti sulle porzioni immobiliari site in Comune di Venarotta (AP), via Cona e precisamente:

- l'intera piena proprietà sulla porzione immobiliare descritta alla lettera a) del precedente articolo 1, la cui descrizione sopra fatta per ubicazione, consistenza e confini deve intendersi qui letteralmente riportata e trascritta per ogni effetto di legge, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio _____ particella subalterno _____, via Cona, piani _____, categoria _____, classe _____, vani _____, superficie catastale totale mq. _____, totale escluse aree scoperte mq. _____, R.C. Euro _____;

- l'intera proprietà superficiaria sulla porzione immobiliare descritta alla lettera b) del precedente articolo 1, la cui descrizione sopra fatta per ubicazione, consistenza e confini deve intendersi qui letteralmente riportata e trascritta per ogni effetto di legge, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio _____ particella _____ subalterno _____, via Cona, piano _____, categoria _____, classe _____, mq. _____, superficie catastale totale mq. _____, R.C. _____;

Euro .

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con legge 30 luglio 2010 n. 122 e relativamente alle unità immobiliari urbane oggetto del presente atto:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, si riferiscono alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie regolarmente depositate in catasto, che in copia, sottoscritta ai sensi di legge, si allegano al presente atto, sotto le lettere "B" e "C";

- la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto e conferma, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e che non sussistono difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di atti di aggiornamento catastale ai sensi della vigente normativa.

Articolo 9

La vendita è fatta ed accettata considerando le porzioni immobiliari compravendute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto alla parte acquirente, così come si possiedono e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se ed in quanto esistenti, con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e

condominiali.

Le spese condominiali o comunque derivanti anche da cause pendenti di ogni genere, sussistenti alla data del presente atto, restano a totale carico della parte venditrice, la quale si obbliga a versarle a sua completa cura e spese ed a provvedere a tutti gli oneri consequenziali senza che mai la parte acquirente possa essere richiesta di alcuna spesa od onere.

Articolo 10

Garantisce la parte venditrice volendo in caso contrario rispondere per tutti i casi di evizione e molestia a norma di legge, la piena, legittima ed esclusiva proprietà, nonché la libera disponibilità delle porzioni immobiliari compravendute, per esserle pervenute, in forza dell'atto di assegnazione di alloggi da parte di società cooperativa edilizia a rogito del dottor Nazzareno Cappelli, Notaio in Ascoli Piceno, in data 16 novembre 1998, rep. n. 54942/12962, registrato in Ascoli Piceno il 4 dicembre 1998 al n. 1684 serie 1V ed ivi trascritto il al n. di formalità.

La parte venditrice, garantisce altresì, la assoluta libertà, da pesi, oneri, vincoli, gravami, arretrati d'imposta, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, di quanto compravenduto.

Articolo 11

La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia, dichiara:

- che l'opera di costruzione del fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto è stata realizzata in forza delle concessione edilizia N. 114 del 4 maggio 1991 e successive varianti N. 50/91 del giorno 8 giugno 1992, n. 930090 del 16 aprile 1994 e che per successivi interventi edilizi è stata rilasciata concessione edilizia a sanatoria N. 970017 del 9 agosto 1997, provvedimenti tutti rilasciati dal Comune di Venarotta, non annullati, né revocati, né decaduti, né divenuti inefficaci;

- che per ulteriori interventi edilizi sono state presentate al medesimo Comune di Venarotta le Denunce di inizio attività edilizia prot. n. 3821 del 23 giugno 1995, prot. n. 1191 del 20 febbraio 1996, prot. n. 5160 del 24 luglio 1997 e prot. n. 8787 del 5 dicembre 1997, ai sensi dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996 n. 662.

La parte cedente dichiara inoltre:

- che successivamente le porzioni immobiliari alienate non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione;

- che per le stesse non è stato adottato quindi alcun provvedimento sanzionatorio di cui alla vigente normativa edilizia ed urbanistica.

La parte venditrice dichiara che il fabbricato comprendente le unità immobiliari in oggetto è stato dichiarato abitabile dal medesimo Comune di Venarotta in data 7 settembre 2000 prot. n. 970098.

Articolo 12

Gli effetti giuridici del presente atto decorrono da oggi, come pure da oggi, profitti ed oneri, in relazione alle porzioni immobiliari acquistate, saranno rispettivamente a vantaggio ed a carico della parte acquirente.

Il possesso delle porzioni immobiliari in oggetto, libero da persone e cose, viene trasferito in data odierna.

Articolo 13

Le parti dichiarano di aver convenuto il prezzo della presente compravendita in euro _____, somma che la parte venditrice dichiara di aver già prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente in favore della quale rilascia ampia e definitiva quietanza di saldo con dichiarazione di non aver altro a pretendere dalla parte acquirente in ragione del presente atto e rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale nascente dal presente atto esonerando il Competente conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

La parte acquirente richiede, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266 come modificato dalla legge 296/2006 e la parte venditrice ne prende atto, che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore determinato ai sensi dell'articolo 52 D.P.R. 131/86, che la medesima mi dichiara essere di complessivi euro _____, di cui euro _____ relativi alla porzione immobiliare descritta

alla lettera a) ed euro relativi alla porzione immobiliare descritta alla lettera b); al riguardo la parte acquirente e la parte alienante dichiarano che ricorrono tutti i presupposti richiesti dalla normativa suddetta e precisamente che trattasi di cessione fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed avente ad oggetto immobile ad uso abitativo e relativa pertinenza.

Articolo 14

Le parti, previo richiamo fatto da me Notaio alle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti o dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano, ai sensi dell'articolo 35 comma 22 del D. L. n. 223 del 4 luglio 2006 convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248 come modificato dalla legge 296/2006, consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

a) che il suddetto prezzo di euro è stato regolato con le seguenti modalità:

b) che la presente compravendita è stata conclusa, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del c.c., con l'intervento dell'agenzia di mediazione

Articolo 15

Per gli effetti degli articoli 159 e seguenti del Codice Civile e sotto la propria personale responsabilità:

Articolo 16

Le parti, edotte da me Notaio del contenuto e degli obblighi di cui ai D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e 29 dicembre 2006 n. 311 e successive modificazioni ed integrazioni dichiarano:

- la parte venditrice di aver ottemperato alla consegna della documentazione necessaria;
- la parte acquirente di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica di quanto compravenduto e precisamente l'attestato di prestazione energetica rilasciato da _____, in data _____ che, in originale, sottoscritto ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "D", attestato che la parte venditrice dichiara essere ancora valido, aggiornato rispetto all'attuale situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare in oggetto e in regola con le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

Articolo 17

Ai fini dell'applicazione delle aliquote per l'acquisto della prima casa di abitazione prevista per l'imposta di registro, per l'imposta ipotecaria e per l'imposta catastale;

a) la parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

b) la parte acquirente, edotta delle conseguenze in caso di dichiarazione mendace sotto la propria personale responsabilità, dichiara:

- di risiedere nel Comune di _____ e di voler stabilire la propria residenza nel Comune di Venarotta entro 18 (diciotto) mesi dalla data del presente atto;

- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato con il presente atto;

- di non essere titolare neppure per quote su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa, con le agevolazioni previste dalle norme richiamate nel comma 1° lett c) della nota II bis, articolo 1 della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, come modificata dall'articolo 3 comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n. 549 e dall'articolo 7 comma sei della legge 23 dicembre 1999 n. 488 e dall'articolo 33 comma 12 Legge 23 dicembre 2000 n. 388;

c) le parti contraenti dichiarano che i locali trasferiti sono destinati ad uso abitazione non di lusso, non rientrando detta abitazione nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Articolo 18

Le parti dichiarano di essere a conoscenza del contenuto della Legge 124/2017 e di non richiedere al Notaio quanto previsto dall'articolo 63 lettera c).

Le spese del presente atto ed ogni altra accessoria sono a carico della parte acquirente.

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto e compilato il presente atto, del quale ho dato lettura ai Comparenti, i quali, su mia richiesta approvatolo e dichiaratolo in tutto conforme alla loro volontà, con me Notaio lo sottoscrivono alle ore

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio occupa facciate intere

e sin qui della

di

fogli.