

**COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI**

**(Prov. di Reggio Calabria)**

**Rep. n.2051/2017**

OGGETTO: COMPRAVENDITA DI N.2 APPARTAMENTI E.R.P. IN PROPRIETA'  
DELL'ENTE, UBICATO NEL TERRITORIO COMUNALE.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciassette, il giorno sette del mese di novembre in Villa San Giovanni  
(RC), nella sede municipale e nell'Ufficio di Segreteria, avanti a me dott.

FRANCESCO GANGEMI, Segretario Generale, abilitato a ricevere e rogare i contratti

nella forma pubblico-amministrativa nell'interesse dell'Ente, a norma dell'art.97 com-  
ma 4 lett."c" del D.Lgs. n.267/00, con l'assistenza dei testimoni noti ed idonei: dott.

GIUSEPPE GENTILE, nato a Monopoli (BA) l'1 gennaio 1951 e residente a Monopoli

(BA) in Via Magenta, n.65 e sig.ra ANNA SABATELLI nata a Monopoli (BA) il 3 giu-  
gno 1959 e residente a Monopoli (BA) in Via E. Montale, n.49, sono personalmente

comparsi:

1 – Per conto e in rappresentanza del COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI, con sede  
in Villa San Giovanni, Via Nazionale, n.625 (c.f.: 80003650803 e partita I.V.A.:

00790100804), presso il quale è domiciliata per la carica, la dott.ssa MARIA

VINCENZA SALZONE, nata a Villa San Giovanni (RC) il 7 agosto 1969, che agisce

nella qualità di Responsabile del Settore Economico-Finanziario e Patrimonio di detto

Comune e in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 luglio

2015, n.24, divenuta esecutiva il 13 agosto 2015, che in copia conforme si allega

distinta con la lettera "A";

2 – La Sig.ra FEMIA Patrizia, nata a Villa San Giovanni (RC) il 2 dicembre 1960, resi-

dente in Villa San Giovanni (RC), alla Via Libertà n. 6, Cod.Fisc.:

FMEPRZ60T42M018X, che dichiara di essere coniugata con il Sig. BUETI Giovanni,

nato l'1 marzo 1954 a Melito Porto Salvo (RC), Cod. Fisc.: BTUGNN54C01F112D, in

regime di comunione dei beni;

La predetta comparente stipula il presente atto in qualità di familiare convivente con

la Sig.ra PALAMARA Angela nata a Scilla (RC) il 21 giugno 1932, residente in Villa

San Giovanni (RC), alla Via Libertà, n.6, Cod.Fisc.: PLMNGL32H61I537O, assegna-

tario dell'alloggio popolare di seguito descritto;

3 – La Sig.ra VACCARI Mariangela, nata a Reggio Calabria (RC) il 29 luglio 1976,

residente in Villa San Giovanni (RC), alla Via Nazionale Bolano, n.55, Cod. Fisc.:

VCCMNG76L69H224C, che dichiara di essere nubile;

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretario rogante sono

certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale innanzitutto premet-

tono:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 30 luglio 2015, è stato appro-

vato il Piano di alienazione degli alloggi E.R.P. ai sensi del D.M. 24 febbraio 2015 del

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, del Ministero dell'Economia e delle Fi-

nanze e del Ministero per gli Affari Regionali e le Autonomie;

- che il Comune di Villa San Giovanni è proprietario di complessivi n.146 alloggi di

Edilizia Residenziale Pubblica, di cui n.114 da alienare agli aventi diritto, in applica-

zione del D.M. sopra menzionato;

- che le unità immobiliari oggetto del presente atto di alienazione vennero acquisite al

patrimonio del Comune di Villa San Giovanni in data 22 maggio 2007, prot.n.8870, a

seguito della sottoscrizione con il Demanio dello Stato del verbale di consegna a suo

favore di n.152 alloggi popolari, a titolo gratuito;

- che suddetto verbale è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio di Calabria in data 26 febbraio 2015, ai nn.2725/2247;

- che gli immobili, oggetto delle presenti compravendite (tutti censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni) erano stati assegnati in locazione:

a) l'immobile identificato alla Sezione urbana A al foglio n.10, particella n.574 distinto con il subalterno n.3 già assegnato dal Gestore ATERP alla Sig.ra PALAMARA Angela con contratto n.4841 sez. 3T del 18 novembre 2015;

b) l'immobile identificato alla Sezione urbana A, al foglio n.10, particella n.212 distinto con il subalterno n.6 era stato assegnato dal Gestore ATERP alla Sig.ra VACCARI Mariangela, nata a Reggio Calabria (RC) il 29 luglio 1976, con contratto n.3774 sezione 3T del 2 ottobre 2002;

- che con delibera consiliare n.24 del 30 luglio 2015, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato l'elenco degli immobili alienabili e relativa valorizzazione, tra i quali risultano gli immobili di seguito descritti;

- che copia della deliberazione consiliare n.24 del 30 luglio 2015, con cui è stato approvato il piano delle alienazioni è stato trasmesso alla Regione Calabria ed al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con nota n.0017295 dell'11 settembre 2015, ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art.1 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, del Ministero dell'Economia e delle Finanze e del Ministero per gli Affari Regionali e le Autonomie del 24-2-2015;

- che la delibera consiliare n.24 del 30 luglio 2015, per effetto delle avvenute trasmissioni alla Regione Calabria ed al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti è divenuta esecutiva;

- che alla luce della normativa vigente, i predetti alloggi possono essere alienati, trattandosi di alloggi che, per la loro vetustà ultra-quarantennale, sono gravati da costi di

manutenzione e ristrutturazione ormai insostenibili per questo Ente;

- che con determinazione dirigenziale n.111 del 20 novembre 2015 veniva approvato

l'avviso pubblico e le condizioni di vendite degli alloggi *de quo*;

- che i signori di seguito elencati hanno prodotto istanze di riscatto dell'alloggio popolare di cui sono occupatori:

- FEMIA Patrizia prot.n. 28027 del 06-11-2017;

- VACCARI Mariangela prot.n. 27541 del 30-10-2017;

comunicando le modalità di pagamento e l'intestatario dell'atto di compravendita, legittimato all'acquisto ai sensi dell'art.2, comma 1 del D.M. 24 febbraio 2015 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, del Ministero dell'Economia e delle Finanze e del Ministero per gli Affari Regionali e le Autonomia.

Tanto premesso le parti, avendo intenzione di far ciò risultare da apposito atto formale, di comune accordo convergono e stipulano quanto segue:

Art. 1) La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2) Il Comune di Villa San Giovanni (RC) rappresentato dalla costituita dott.ssa Maria Vincenza Salzone, vende:

a) alla Sig.ra FEMIA Patrizia, che acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Villa San Giovanni (RC) alla Via Libertà, n.6, appartamento al piano primo, composto da n. 5 vani catastali, confinante con n.1 appartamento e con strada comunale, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni – Sezione urbana A, in ditta concorrente, al foglio 10, p.lla 574, sub. 3, cat. A/3, vani 5, RC € 222,08 ed è raffigurato nella planimetria che, sottoscritta dai componenti e da me Segretario Generale, si allega distinta con la lettera "B";

b) alla Sig.ra VACCARI Mariangela, che acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Villa San Giovanni (RC) alla Via Nazionale, n.717, appartamento al piano primo, composto da n. 5 vani catastali, confinante con spazio comune, con n.1 appartamento e strada comunale, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni – Sezione urbana A, in ditta concordata, al foglio 10, p.lla 212, sub.6, cat. A/4, vani 5, RC € 219,49 ed è raffigurato nella planimetria che, sottoscritta dai componenti e da me Segretario Generale, si allega distinta con la lettera "C";

Con riferimento all'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 e ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, la dott.ssa Maria Vincenza Salzone, nella citata qualità – consapevole delle conseguenze penali delle attestazioni false o reticenti – dichiara che le opere riguardanti i suddetti immobili sono state iniziate e ultimate anteriormente al 1° settembre 1967.

Gli acquirenti, ciascuno per quanto di propria competenza, dichiarano che dalla data di ultimazione dell'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto non sono state eseguite opere che richiedessero concessione o autorizzazione in sanatoria.

Gli acquirenti, ciascuno per quanto di propria competenza, ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n.52, così come modificato dall'art.19, comma quattordicesimo, del decreto legge 31 maggio 2010, n.78, convertito nella legge 30 luglio 2010, n.122, dichiarano:

- che le planimetrie allegate al presente atto corrispondono a quelle depositate in Catasto;

- come confermato dalla parte alienante, che i dati catastali sopra riportati e le citate planimetrie sono conformi allo stato di fatto (sulla base delle disposizioni vigenti in

materia catastale) ed, in particolare, che non sussistono difformità rilevanti, tali da

influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di

nuove planimetrie ai sensi delle norme vigenti;

- che l'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risul-

tanze dei registri immobiliari.

Art. 3) Quanto in contratto si intende trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in

cui si trova, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, in particolare con riferimen-

to al D.M. 24 febbraio 2015 ed al relativo divieto quinquennale di alienazione di cui al

comma 4 dell'art.2 per quanto concerne le unità immobiliari sopra cedute, con tutte le

accessioni, accessori, pertinenze, dipendenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù

attive e passive eventualmente esistenti e con diritti proporzionali sulle parti comuni

dell'edificio tali per legge e per destinazione, ivi compresi gli impianti che li corredano,

dichiarando in proposito la parte alienante che essi sono conformi alla normativa in

materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati e re-

stando a carico della parte acquirente ogni onere o spesa occorra sostenere per

adeguare gli impianti all'eventuale sopravvenuta normativa così come trasferiti alla

proprietà comunale con la sottoscrizione in data 22 maggio 2007, prot.n.8870 del

verbale di consegna da parte del Demanio dello Stato al Comune di Villa San Gio-

vanni di n.152 alloggi popolari, a titolo gratuito.

Art. 4) Il Comune, come sopra rappresentato, garantisce, come per legge, la piena

proprietà e disponibilità di quanto alienato per giusti e legittimi titoli e la sua libertà da

ipoteche, da pesi e da vincoli comunque pregiudizievoli, prestando espressa garanzia

per qualsiasi evizione o molestia.

Art.5) I corrispettivi delle compravendite sono:

a) € **17.766,40** (euro diciassettemilasettecentosessantasei/40) per quanto ceduto alla

Sig.ra FEMIA Patrizia.

La modalità di vendita, come richiesto dall'assegnatario ed assentito dal Comune, è con **pagamento rateale** così distribuito:

- € **1.776,64** (euro millesettecentosettantasei/64), pari al **10%** (dieci per cento) del prezzo dell'alloggio, assolto mediante pagamento effettuato sul conto corrente postale intestato alla tesoreria comunale n.12508891 in data 12-10-2017 presso Poste Italiane; la differenza del prezzo, ammontante ad € **15.989,76** (euro quindicimilanevecentoottantanove/76), mediante rate n.120 mensili costanti anticipate, ciascuna dell'importo di € **134,57** (euro centotrentaquattro/57) comprensive del tasso d'interesse legale, da pagare a mezzo bollettini che il Comune sta già inviando all'acquirente, per 10 (dieci) anni a decorrere dal mese di dicembre 2017 e fino al mese di novembre 2027, giusta quanto definito dall'Ufficio Patrimonio Comunale ai sensi delle leggi vigenti e del Regolamento comunale. L'acquirente potrà provvedere, in qualsiasi momento, al pagamento in unica soluzione della quota capitale ancora non corrisposta. I versamenti delle rate di ammortamento mensili del residuo prezzo di vendita, come sopra stabilito, vanno effettuati entro e non oltre il giorno 18 (diciotto) di ogni mese a cui si riferiscono, a decorrere dal mese di dicembre 2017. In caso di ritardato pagamento delle rate, anche di un solo giorno, l'acquirente sarà tenuto a corrispondere l'indennità di mora, nonché gli interessi legali, ai sensi degli artt.1224 e 1282 c.c., calcolati sino a quando l'obbligazione non sarà stata adempiuta. A garanzia del pagamento delle rate, per un importo di € **15.989,76** (euro quindicimilanevecentoottantanove/76), verrà iscritta ipoteca in favore del Comune alienante, come la parte acquirente espressamente consente, ai sensi dell'art.2834 c.c., giusta disposto del dodicesimo comma dell'articolo unico della legge 24 dicembre 1993, n.560. L'acquirente, quando avrà versato l'intero prezzo residuo, avrà diritto di ottenere, a sua cura e

spese, la cancellazione dell'ipoteca iscritta;

b) € **14.064,80** (euro quattordicimilasessantaquattro/80) per quanto ceduto alla Sig.ra VACCARI Mariangela.

La modalità di vendita, come richiesto dall'assegnatario ed assentito dal Comune, è con **pagamento rateale** così distribuito:

- € **2.760,48** (euro duemilasettecentosessanta/48), pari al **19,63%** (diciannove virgola sessantatre per cento) del prezzo dell'alloggio, assolto mediante n.2 bonifici bancari sul conto corrente della tesoreria comunale IBAN IT90 F076 0116 3000 0001 2508 891 il primo di € **1.406,48** (euro millequattrocentosei/48) in data 27-10-2017 presso Banco di Napoli, il secondo di € **1.354,00** (euro milletrecentocinquantaquattro/00) in data 27-10-2017; la differenza del prezzo, ammontante ad € **11.304,32** (euro undicimilatrecentoquattro/32), mediante n.10 rate semestrali costanti anticipate, ciascuna dell'importo di € **1.135,52** (euro millecentotrentacinque/52) comprensive del tasso d'interesse legale, da pagare a mezzo bollettini che il Comune sta già inviando all'acquirente, per 5 (cinque) anni a decorrere dal mese di aprile 2018 e fino al mese di ottobre 2023, giusta quanto definito dall'Ufficio Patrimonio Comunale ai sensi delle leggi vigenti e del Regolamento comunale. L'acquirente potrà provvedere, in qualsiasi momento, al pagamento in unica soluzione della quota capitale ancora non corrisposta. I versamenti delle rate di ammortamento mensili del residuo prezzo di vendita, come sopra stabilito, vanno effettuati entro e non oltre il giorno 18 (diciotto) di ogni mese a cui si riferiscono, a decorrere dal mese di aprile 2018. In caso di ritardato pagamento delle rate, anche di un solo giorno, l'acquirente sarà tenuto a corrispondere l'indennità di mora, nonché gli interessi legali, ai sensi degli artt.1224 e 1282 c.c., calcolati sino a quando l'obbligazione non sarà stata adempiuta. A garanzia del pagamento delle rate, per un importo di € **11.304,32** (euro undicimilatrecentoquat-

tro/32), verrà iscritta ipoteca in favore del Comune alienante, come la parte acquirente espressamente consente, ai sensi dell'art.2834 c.c., giusta disposto del dodicesimo comma dell'articolo unico della legge 24 dicembre 1993, n.560. L'acquirente, quando avrà versato l'intero prezzo residuo, avrà diritto di ottenere, a sua cura e spese, la cancellazione dell'ipoteca iscritta.

Dichiarano le parti che per la conclusione della presente cessione immobiliare le parti contraenti non si sono avvalse di alcun mediatore e che, perciò, l'operazione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli art.1754 e seguenti del codice civile.

Art. 6) Quanto innanzi alienato, per tutti gli effetti utili ed onerosi, passa da oggi a favore della parte acquirente.

Art. 7) In relazione al decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192 (recante attuazione della direttiva comunitaria 2002/91/CE), al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico in data 26 giugno 2009, al decreto legge 4 giugno 2013, n.63 (recante attuazione della direttiva comunitaria 2010/31/UE), convertito nella legge 3 agosto 2013, n.90, al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico in data 26 giugno 2015 (recante le nuove Linee Guida Nazionali) e alle altre norme vigenti in materia di riscaldamento degli spazi e rendimento energetico nell'edilizia, e anche con riferimento all'art.1477 cod. civ.:

a) dichiara la parte venditrice, come sopra rappresentata, che gli appartamenti sopra ceduti sono dotati dell'attestato di prestazione energetica redatti dall'ing. Angelo GOFFREDO che si allegano distinti con le lettere, "D", ed "E";

b) dichiarano i rispettivi acquirenti di avere già ricevuto dalla parte venditrice altro esemplare dei relativi attestati, nonché le informazioni e la documentazione riguardanti la certificazione energetica degli edifici.

Art. 8) Le parti espressamente e concordemente mi dispensano dal compiere qualsiasi ulteriore indagine ipo-catastale per i cespiti in oggetto, avendo dato atto di ben conoscerne lo stato giuridico e di fatto.

Art. 9) Le spese del presente atto e sue consequenziali sono, come per legge, a carico della parte acquirente.

Dichiarano gli acquirenti di aver diritto alle agevolazioni tributarie vigenti per l'acquisto della PRIMA CASA e precisamente:

- all'applicazione dell'imposta di registrazione nell'aliquota ridotta prevista dalla nota II bis all'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'Imposta di Registro approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, nota introdotta dall'art.16, comma primo, del decreto legge 22 maggio 1993, n.155, convertito nella legge 19 luglio 1993, n.243, come modificata dall'art.3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995, n.549, con l'ulteriore riduzione prevista dall'art.7, punto sei, della legge 23 dicembre 1999, n.488 (Legge Finanziaria 2000) e con l'attuale riduzione al due per cento giusta art.10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n.23, come modificato dall'art.26, comma primo, del decreto legge 12 settembre 2013, n.104, convertito nella legge 8 novembre 2013, n.128;

- all'applicazione delle imposte di trascrizione e catastale in misura fissa giusta art.16 del citato decreto legge n.155, come convertito nella menzionata legge n.243 e giusta suddetto decreto legislativo 14 marzo 2013, n.23, come sopra modificato.

Dichiarano al riguardo le parti che si tratta di vendita effettuata da soggetto non operante nell'esercizio di impresa, arte o professione, nonché di immobili per i quali sussistono i necessari requisiti, anche di categoria catastale.

In merito a dette agevolazioni dichiarano gli acquirenti:

a) che i descritti immobili sono ubicati nel territorio del Comune dove hanno la propria

residenza;

b) di non essere titolari esclusivi o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile sopra acquistato;

c) di non essere titolare neppure per quote e anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni previste, in materia di acquisto della prima casa, dall'art.3, comma 131, della citata legge 28 dicembre 1995, n.549 e dalle varie disposizioni espressamente contemplate nella lettera c) di detto comma 131.

Art. 10) Il possesso giuridico di quanto alienato passa da oggi a favore della parte acquirente, la quale ne ha già il materiale godimento.

Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, le signore Femia Patrizia e Vaccari Mariangela, consapevoli delle conseguenze penali delle attestazioni false o reticenti dichiarano di essere in regola con i pagamenti dei canoni di locazione in favore dell'ATERP.

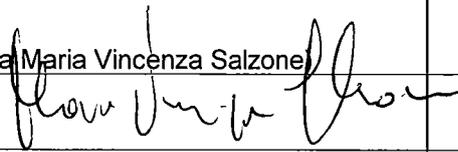
Il presente atto, dattiloscritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia su facciate intere 10 e parte della 11 sin qui, oltre le firme, viene letto alle parti costituite, le quali a mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano; pertanto, le parti costituite, unitamente a me Ufficiale rogante, lo sottoscrivono, come segue:

Gli acquirenti

Il Responsabile Settore Patrimonio

(Sig. ra FEMIA Patrizia)

(Dott.ssa Maria Vincenza Salzone)

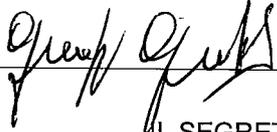


(Sig.ra VACCARI Mariangela)

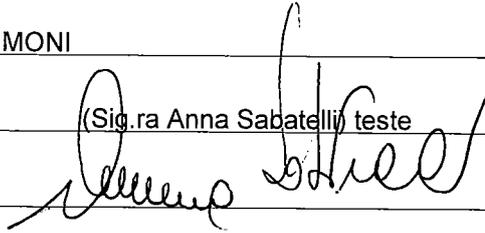
Vasco Pinoglio

TESTIMONI

(Dott. Giuseppe Gentile) teste



(Sig.ra Anna Sabatelli) teste



IL SEGRETARIO GENERALE - UFFICIALE ROGANTE

(Dott. Francesco Gangemi)

