

Repertorio n.

Raccolta n.

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila\_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, in uno degli uffici della sede centrale di Poste Italiane SpA innanzi a me \_\_\_\_\_

Notaio in \_\_\_\_\_, con studio in Via \_\_\_\_\_, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di \_\_\_\_\_,

SONO PRESENTI I SIGNORI:

da una parte:

- la società "**POSTE ITALIANE società per azioni**", con sede in Roma, viale Europa n. 190, capitale sociale di Euro 1.306.110.000,00 (unmiliardotrecentoseimilionicentodiecimila/00) interamente versato, codice fiscale 9, numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, R.E.A. 842633 e partita I.V.A. 01114601006; rappresentata dal \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica in \_\_\_\_\_ - Via \_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Procuratore della Società Poste Italiane S.p.A. ed in base alla procura conferitagli dall'Amministratore Delegato \_\_\_\_\_ (a sua volta autorizzato dallo Statuto sociale e dalla delibera del Consiglio di Amministrazione del \_\_\_\_\_), contenuta nell'atto ricevuto dal Notaio Pierluigi Ambrosone il \_\_\_\_\_, Rep. N. \_\_\_\_\_ Racc. N. \_\_\_\_\_, registrato a

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ serie \_\_\_\_, una copia autentica della quale si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_\_";

e dall'altra:

- \_\_\_\_\_, nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ nn. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, il/la quale dichiara di essere \_\_\_\_\_.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale si premette quanto segue:

- che, col decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3266 in data 11 agosto 1964, è stato approvato il piano per l'edilizia economica e popolare predisposto dal Comune di Roma per l'attuazione della legge 18 aprile 1962, n. 167;

- che, con la legge 10 febbraio 1982 n. 39, il Ministero delle Poste e delle Telecomunicazioni è stato autorizzato a dare attuazione ad un programma d'interventi straordinari finalizzati alla realizzazione di alloggi di servizio sulla base della normativa di cui alla detta legge n. 167/1962, da assegnare con contratto di locazione ai propri dipendenti;

- che, con vari atti convenzionali concessori, di cui da ultimo in data 23 giugno 1983, il Ministero delle Poste e delle Telecomunicazioni ha affidato all'allora "ITALPOSTE - EDILIZIA DI INTERESSE PUBBLICO S.p.A." la realizzazione e la disciplina

riguardante i rapporti inerenti le concessioni relative alla realizzazione dei suddetti alloggi di servizio;

- che, sulla base di detto rapporto, il Comune di \_\_\_\_\_ ha assegnato, con vari provvedimenti susseguenti nel tempo, il diritto di superficie in favore della suddetta società sul comparto localizzato nel piano di Zona n. \_\_\_\_\_;

- che, con l'atto di fusione ricevuto dal Notaio Paolo Castellini di Roma il 28 dicembre 1992, repertorio n. 39133, registrato a Roma il 29 dicembre 1992, al n. 61391, la suddetta società "ITALPOSTE - EDILIZIA DI INTERESSE PUBBLICO S.P.A." è stata incorporata dalla società "Edilpro S.p.A. - Società per lo Sviluppo di Programmi di Ricerca di progettazione e di Coordinamento Esecutivo per l'Edilizia", la quale, con delibera dell'assemblea straordinaria del 30 luglio 1993, verbalizzata dal Notaio Teseo Sirolli Mendaro di Roma, repertorio n. 378534, registrato a Roma il 5 agosto 1993 al n. 39955, ha mutato la propria denominazione in "Servizi Tecnici S.p.A.";

- che ai sensi della legge 29 gennaio 1994 n. 71, di conversione con modificazioni del D.L. 10 dicembre 1993 n. 487, l'Amministrazione delle Poste e delle Telecomunicazioni è stata trasformata nell'Ente Poste Italiane;

- che, con delibera del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (C.I.P.E.) del 18 dicembre 1997, è stata autorizzata la "trasformazione dell'Ente Poste Italiane nella società "POSTE ITALIANE Società per Azioni";

- che, a norma dell'articolo 40, comma 3°, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, i Conservatori dei Registri Immobiliari trascrivono a favore della Società "POSTE ITALIANE Società, per Azioni" sulla base delle segnalazioni predisposte dalla società stessa, la titolarità dei beni di cui risulti accertata la proprietà da parte dell'ex Amministrazione delle Poste e delle Telecomunicazioni in base all'articolo 6, comma 1°, della richiamata legge 29 gennaio 1994 n. 71, individuati nel rendiconto approvato con D.L. 23 settembre 1994 n. 555;

- che l'articolo 10 comma 6-quinquies del D.L. del 29.09.2006 G.U. 230 del 3.10.2006, prevede che possono essere alienati gli alloggi di proprietà dell'Amministrazione delle Poste e delle Telecomunicazione costruiti od acquistati ai sensi dell'articolo 1, n. 3, delle norme approvate col D.P.R. 17 gennaio 1959 n. 2, come sostituito dall'articolo 1 delle legge 15 febbraio 1967 n. 42, della legge 7 giugno 1975 n. 227 e della legge 10 febbraio 1982 n. 39 e successive modificazioni, nonché gli alloggi che, ai sensi della legge 29 gennaio 1992 n. 58, sono stati trasferiti dall'azienda di Stato per i servizi telefonici all'Amministrazione delle Poste e delle Telecomunicazioni;

- che, con atto di transazione e di contestuale risoluzione dei rapporti concessori e contrattuali sottoscritto in data 14 gennaio 1999, le società "POSTE ITALIANE S.p.A." e "Servizi Tecnici S.p.A." hanno convenuto, tra l'altro, di risolvere,

consensualmente tutte le concessioni ed ogni altro rapporto Contrattuale in essere e che, pertanto, la società "POSTE ITALIANE S.p.A." è risultata essere la assegnataria del diritto di superficie sulle aree dei piani di zona di cui sopra;

- che l'alloggio oggetto del presente atto è parte di edificio costruito ai sensi delle leggi 7 giugno 1975 n. 227 e 10 febbraio 1982, n. 39 ed è ricompreso tra quelli di cui alla nota di trascrizione pubblicata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ d'ordine ed al n. \_\_\_\_\_ di formalità, a favore della Società "POSTE ITALIANE S.p.A.";

- che tale edificio è stato realizzato su area di proprietà del Comune di \_\_\_\_\_ ricompresa nel piano di Zona n. \_\_\_\_\_, ed oggetto della Convenzione ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 ricevuta dal Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ Serie \_\_\_\_\_, con la quale è stata trasferita alla società "POSTE ITALIANE Società per azioni" la proprietà superficiaria per \_\_\_\_\_ (in numero) anni rinnovabile ai sensi della Convenzione stessa;

- che la società "POSTE ITALIANE Società per azioni", come risulta dall'articolo \_\_\_\_\_ della citata Convenzione, ha provveduto al versamento del corrispettivo richiesto, quale determinato dal Comune di Roma;

- che l'alloggio stesso è incluso nei piani di vendita di cui all'articolo 1, comma 4, della Legge 24 dicembre 1993 n. 560;

- che la parte acquirente risulta aggiudicataria dell'asta in detta il \_\_\_\_\_ ed esperita in data \_\_\_\_\_ in Roma Viale Europa,190 presso Poste Italiane S.p.A. e che risulta in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non incorrere nella decadenza dal diritto di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, il tutto come previsto all'articolo unico, comma 9, della citata, legge 24 dicembre 1993 n. 560. Quanto sopra si evince dagli atti depositati presso la sede di Poste Italiane S.p.A. - Viale Europa,190-00144 Roma.

- la presente vendita produce i suoi effetti da oggi e dalla data odierna la parte acquirente viene immessa nel godimento e nel possesso di quanto compravenduto;

- a tal riguardo, le parti si danno reciprocamente atto che la parte venditrice, Poste Italiane S.p.A., corrisponderà al condominio le quote ordinarie sino alla data odierna, e per quanto attiene eventuali oneri straordinari, anche se già precedentemente deliberati sino alle rate in scadenza alla data odierna; resterà pertanto a carico dell'acquirente ogni ulteriore rateo.

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti stipulano e convengono quanto segue:



int. \_\_\_\_\_, zona censuaria \_\_\_\_\_, categoria \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, mq. \_\_\_\_\_, rendita catastale Euro \_\_\_\_\_.

Le unità immobiliari sopra descritte sono graficamente individuati nelle planimetrie, che si allegano al presente atto sotto le lettere "\_\_\_\_\_" e "\_\_\_\_\_".

Le parti dichiarano di essere stati resi edotti da me Notaio di quanto introdotto (ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52) dal comma 14 dell'art. 19 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78 ed all'uopo la parte venditrice dichiara che:

- l'identificazione catastale così come sopra riportata riguarda le porzioni immobiliari raffigurate nelle planimetrie catastali depositate in Catasto, che si allegano in copia sotto le lettere "\_\_\_\_\_" e "\_\_\_\_\_", previa visione e firma delle parti e di me Notaio;

le allegate planimetrie unitamente agli identificativi catastali sopra riportati, sono conforme allo stato di fatto ed alle risultanze dei Registri Immobiliari; all'uopo la parte acquirente dichiara di aver visionato quanto in oggetto e conferma la conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie allegate come sopra dichiarato dalla parte venditrice.

## Articolo 2

La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente si trova, con tutti i relativi diritti



ragioni ed azioni, accessori, dipendenze e pertinenze, usi servitù attive e passive, con le proporzionali quote delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui è parte quanto compravenduto, e con i diritti e gli obblighi derivanti dal Regolamento di Condominio con unite le tabelle millesimali, che si trova allegato sotto la lettera "D" all'atto del Notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, Rep. \_\_\_\_\_ Racc. \_\_\_\_\_ registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare.

Si precisa che nella presente vendita sono compresi i proporzionale diritti condominiali su quelle parti del maggiore fabbricato che a norma dell'art.1117 c.c., sono comuni negli edifici.

In particolare la parte venditrice dichiara che dalle parti comuni del fabbricato competono alla parte acquirente millesimi \_\_\_\_\_, come meglio risulta dal Regolamento di Condominio.

### Articolo 3

La presente vendita avviene per il prezzo convenuto fra le parti ed a me dichiarato di complessivi Euro \_\_\_\_\_ (in lettere) di cui euro \_\_\_\_\_ (in lettere) è stato già versato dall'acquirente sul c/c postale n. 83476036 intestato a Poste Italiane SPA " incassi depositi cauzionali per gare di vendite alloggi in data \_\_\_\_\_ con bollettino n. \_\_\_\_\_ emesso dall'Ufficio P.T. \_\_\_\_\_ per deposito cauzionale.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di

ricevere dalla parte acquirente la restante somma di euro

\_\_\_\_\_ a mezzo \_\_\_\_\_ e ri-

nuncia ad ogni altra ipoteca legale che le possa spettare per

le precedenti convenzioni.

Le parti ammonite da me notaio, attestano che il trasferimento

dei beni sopra indicati, sono stati conclusi senza alcuna spe-

sa di mediazione, ai sensi dell'art.1754 e seguenti del c.c.

#### Articolo 4

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e ga-

rantisce che quanto alienato le spetta in piena ed esclusiva

proprietà superficiaria, ed è libero da pesi, vincoli, oneri,

iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

La parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza

di quanto previsto all'art. \_\_\_\_\_ della sopra citata Conven-

zione contenuta nell'atto ricevuto dal notaio \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ e, in particolare, che:

a) in osservanza di quanto disposto dall'art. 10 della legge

n. 167/1962, qualora il costo di acquisizione delle aree do-

vesse comunque mutare a seguito di nuove disposizioni legisla-

tive o sentenze definitive che determinino costi differenti da

quelli previsti o sostenuti dall'Amministrazione Comunale per

l'acquisizione delle aree, il corrispettivo della concessione

del diritto di superficie s'intenderà automaticamente modifi-

cato in relazione al diverso costo e le parti sono obbligate

ad effettuare gli opportuni conguagli ed a versare le eventua-

li differenze a tale titolo dovute, a semplice richiesta della parte interessata e nel termine previsto dalla Convenzione;

b) il ritardo nel pagamento della somma aggiuntiva comporterà comunque, salva l'applicazione delle altre sanzioni previste, l'obbligo di corrispondere gli interessi nella misura del tasso ufficiale di sconto vigente alla data della richiesta di conguaglio;

c) il conguaglio, derivante a qualsiasi titolo, sia in ragione dei costi sostenuti dalla Amministrazione per l'acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al patrimonio comunale ovvero dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà essere effettuato a carico dei concessionari delle aree e, in conseguenza, dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali e, quindi, anche dopo la prima cessione delle unità immobiliari realizzate nell'esercizio del diritto di superficie;

d) la richiesta di conguaglio sarà rivolta originariamente verso il concessionario e - solamente ove lo stesso abbia già definitivamente trasferito a terzi la totalità delle unità immobiliari realizzate nell'esercizio del diritto di superficie e dimostri l'avvenuta notificazione al Comune dei relativi atti con le modalità previste dall'art. 6 del Disciplinare allegato alla Convenzione - il Comune di Roma rivolgerà la richiesta di conguaglio agli aventi causa del concessionario e, sempre in presenza di regolare notificazione dei successivi atti

traslativi, via via a tutti i successivi aventi causa e quindi obbligati al conguaglio;

e) in questo ultimo caso, la richiesta di conguaglio sarà quantificata, rispetto a quanto dovuto, in proporzione all'incidenza del maggiore onere sulla porzione immobiliare di spettanza di ciascuno, da calcolarsi sulla base delle tabelle millesimali condominiali vigenti alla data della richiesta di conguaglio;

f) qualora qualunque atto di trasferimento non sia stato regolarmente notificato all'Amministrazione Comunale, il concessionario, ovvero il suo avente causa inadempiente, resterà obbligato in solido con colui che risultasse proprietario del bene al momento della richiesta di conguaglio;

g) di detta notificazione potrà essere considerato responsabile anche il Notaio rogante o autenticante le sottoscrizioni;

h) solo ove il concessionario sia estinto (scioglimento, fallimento, ecc.), la richiesta di conguaglio sarà rivolta direttamente a qualunque suo avente causa, fermo restando comunque il disposto di cui all'articolo 12 del Disciplinare allegato alla Convenzione;

i) le obbligazioni di cui sopra, da considerarsi oneri reali, dovranno essere riportate e trascritte a cura del Notaio rogante in ciascun atto di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili realizzati nell'esercizio del diritto di superficie.

#### Articolo 5

La presente vendita produce i suoi effetti da oggi e, dalla data odierna, la parte acquirente viene immessa nel godimento e nel possesso "uti dominus" di quanto alienatole con consegna contestuale delle chiavi.

#### Articolo 6

Ai sensi dell'articolo 1, comma 20<sup>^</sup>, della citata legge 24 dicembre 1993 n. 560, le unità immobiliari di cui al presente atto non possono essere alienate, neanche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto.

#### Articolo 7

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che per quanto risulta dagli atti d'ufficio - per la costruzione dell'unità immobiliare in oggetto e l'intero fabbricato di cui è parte è stata rilasciata licenza edilizia dal Comune di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_.

E che, successivamente all'epoca della costruzione, nell'immobile oggetto di quest'atto non sono stati apportati modificazioni, varianti o mutamenti di destinazione d'uso od eseguite opere che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione od autorizzazione edilizia, e che nessun provvedimento sanzionatorio è stato adottato ai sensi dell'articolo 41 del citato D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 T.U. in materia Urbanistica relativamente allo

stesso immobile.

Le parti dichiarano di essere state rese edotte da me Notaio circa gli obblighi e le sanzioni disposti dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni tra cui il D.Lgs. 3 marzo 2011 numero 28, che disciplina i criteri generali per la certificazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni circa il rendimento energetico dell'edificio in confronto con i valori fissati dalle norme vigenti nonché raccomandazioni sugli interventi di miglioramento del rendimento energetico; ed all'uopo la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica di quanto in oggetto come risulta altresì dall'attestato di certificazione energetica che la parte venditrice consegna alla parte acquirente redatto in data \_\_\_\_\_ dal tecnico \_\_\_\_\_ iscritto al Collegio Provinciale dei \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_.

La parte acquirente si dichiara edotta dell'obbligo di conservazione.

#### Articolo 8

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che quanto ha formato oggetto della presente compravendita non è stato costruito, ristrutturato od acquistato per la rivendita dalle "Poste Italiane Società per azioni" o dai suoi danti causa e, pertanto, a norma dell'articolo 10, n. 8/bis, del

D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, la presente operazione è esente da I.V.A., ma è assoggettata all'imposta di registro, ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

La parte acquirente, signor/a \_\_\_\_\_, chiede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura ridotta del 3% (tre per cento) e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, ai sensi delle norme di cui al D.L. 22 maggio 1993 n. 155, convertito, con modificazioni, nella legge 19 luglio 1993 n. 243, come modificato dal comma 131 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995 n. 549 e successive modificazioni.

A tal fine, le parti, presente e come sopra rappresentata, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del T.U. approvato col D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 47 e 21 dello stesso T.U.:

A) congiuntamente:

- che l'immobile oggetto del presente atto rientra tra le abitazioni non di lusso, ai sensi dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949 n. 408, e del D.M. 2 agosto 1969, Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, e successive modificazioni;

B) la parte acquirente:

- di essere, residente nel Comune ove si trova l'immobile acquistato con quest'atto;

- di non essere titolare, o in comunione tra coniugi, di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato quanto in oggetto;

- 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 compratrice con le agevolazioni di cui alle norme citate nella lettera c), comma 1, nota II - bis), art.1 della Tariffa, Parte I, allegata al T.U. approvato col D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, modificata dalla legge 28 dicembre 1995, n. 549;

- di essere a conoscenza delle conseguenze in cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci e nel caso di trasferimento dell'immobile oggetto, del presente atto prima che siano trascorsi dieci anni da oggi;

#### Articolo 9

Il presente atto sarà notificato al Comune di \_\_\_\_\_, Via/Piazza \_\_\_\_\_, come richiesto dalla sopra citata Convenzione.

#### Articolo 10

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono per intero a carico della parte acquirente.

#### Articolo 11

Per gli effetti del D.Lgs. 196/03 (legge sulla privacy), i co-



stituiti dichiarano di essere perfettamente edotti del contenuto di detta legge e dichiarano di prestare, come prestano, il loro più ampio ed incondizionato assenso al trattamento dei dati personali in favore di me Notaio.

Le parti esonerano me Notaio dalla lettura di quanto allegato al presente atto dichiarando di averne esatta conoscenza. Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle costituite parti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono nei modi di legge essendo le ore \_\_\_\_\_.

Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio su \_\_\_\_ fogli per pagine \_\_\_\_ e righe \_\_\_\_\_ .

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai componenti che, a mia domanda, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sotto-

scrivono alle ore

Scritto da persona di mia fiducia, sotto la mia personale direzione, ed in parte completato a mano da me e da persona di mia fiducia, in .....

Consta di cinque fogli scritti con mezzo meccanico da persona di mia fiducia e da me completati su diciassette facciate e quanto sin qui della diciottesima.