del 27 febbraio 2017, N.602 del 18 maggio 2017 e N. del

2017, quali determinazioni, in copie autentiche, la prima trovasi allegata al mio rogito in data 11 marzo 2016 Rep. N.740/598, la seconda, la terza e la quarta si allegano al presente atto sotto le lettere "A", "B" et "C" per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per dispensa avuta;

2) CIOCIOLA Anna Lucia nata in Germania, ad Aschaffenburg il 20 luglio 1973, domiciliata a Manfredonia, Parco Calabria n. 6, interveniente al presente atto non in proprio ma nella qualità di procuratrice speciale dei signori:

a) RIGHINI Gerardo nato a Manfredonia il 25 febbraio 1968, domiciliato anche fiscalmente a Manfredonia, Viale Michelangelo n. 3 ed attualmente dimorante, per motivi di lavoro, in Germania, a Roehrmoos, Flurstrasse n.25/A, C.F."RGH GRD 68B25 E885A";

b) RIGHINI Michele nato in Germania, a Dachau il 30 novembre 1975, domiciliato anche fiscalmente a Manfredonia, Viale Michelangelo n. 3 ed attualmente dimorante, per motivi di lavoro, in Germania, a Dachau, Martin Huber Strasse n.12/A, C.F."RGH MHL 75S30 Z112K";

c) RIGHINI Massimiliano nato in Germania, a Dachau il 4 aprile 1980, domiciliato anche fiscalmente a Manfredonia, Viale Michelangelo n. 3 ed attualmente dimorante, per motivi di lavoro, in Germania, a Dachau, Wurmstrasse n.30, C.F."RGH MSM

80D04 Z112D";

d) RIGHINI Bruno nato in Germania, a Dachau il 24 gennaio 1986, domiciliato anche fiscalmente a Manfredonia, Viale Michelangelo n. 3 ed attualmente dimorante, per motivi di lavoro, in Germania, a Schwabhausen, Blumenstrasse n.2, C.F."RGH BRN 86A24 Z11R";

a quanto infra autorizzata in virtù di procura speciale autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Susanne Frank, notaio in Monaco di Baviera, il 15 marzo 2017 URNr. 724/2017 F, quale procura speciale, nel suo originale, è stata depositata nei miei atti con mio verbale del 26 maggio 2017 Rep.N. 1.333/1.079, registrato a Manfredonia il 31 maggio 2017 al n.1983, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "D" omessane la lettura per dispensa avuta.

I suddetti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certa, dichiarano esatti i dati suindicati e mi richiedono di ricevere questo atto con il quale

PREMESSO :

1 - che ai sensi della legge 23 dicembre 1998 n. 448, art. 31 comma 45, 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 865/71, a fronte di un corrispettivo calcolato ai sensi dell'art. 31,

comma 48, della legge n.448, stipulando la convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. n.380/2001 (ex art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977 n. 10);

2 - che con atto notar Filippo RIZZO CORALLO in data 9 giugno 1992, registrato a Manfredonia il 19 giugno 1992 al n.447, trascritto a Foggia il 18 giugno 1992 ai Numeri 11927/9646, il Comune di Manfredonia ha concesso a titolo oneroso, il diritto di superficie, per anni novanta, alla Cooperativa "LA FIORITA - Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata", con sede in Manfredonia (in appresso "Cooperativa LA FIORITA"), sull'area censita a Catasto Terreni di Manfredonia al Foglio 38 p.lla 689 di are 5.25, identificata unitariamente come lotto 69 del primo Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare (in appresso solo "PEEP") stipulando la convenzione ex art.35 della legge n.865/1971 per la realizzazione di n.8 (otto) alloggi di edilizia economica e popolare e n.8 (otto) box-auto e statuendo all'articolo 8 testualmente: "Trascorsi "dieci anni dalla licenza di abitabilità l'alienazione o la " "costituzione di diritti reali di godimento possono essere " "fatti a chiunque, al prezzo che si riterrà più conveniente";

3 - che sulla suddescritta area concessale in diritto di superficie la Cooperativa LA FIORITA ha edificato un fabbricato che, giusta quanto risulta dalla sovrallegata determinazione del Dirigente del 7° Settore "Urbanistica ed edilizia" N. 241/2017, è composto da sedici unità immobiliari di cui otto

alloggi di edilizia economica e popolare e otto box-auto;

4 - che in virtù di assegnazione fatta dalla "Cooperativa LA FIORITA" con scrittura privata autenticata nelle firme del notaio Filippo IMPROTA in data 14 giugno 1995, registrata a Foggia il 4 luglio 1995 al n.400, trascritta a Foggia l'11 luglio 1995 ai Numeri 11631/9092, i coniugi DI BITONTO Michele e LEGGIERI Adriana, in regime di comunione legale, hanno acquisito la proprietà superficiaria degli infradescritti alloggio e box-auto facenti parte del detto fabbricato sito in Manfredonia, Viale Michelangelo n. 3, edificato sul lotto 69 del 1° P.E.E.P e per il quale il Comune di Manfredonia aveva rilasciato il certificato di abitabilità il 23 settembre 1994 Prot. N. 22966/94;

5 - che i coniugi DI BITONTO Michele e LEGGIERI Adriana, con scrittura privata autenticata nelle firme del notaio Aurelio TROMBETTA in data 25 marzo 2003, registrata a Foggia il 14 aprile 2003 al n. 34438, trascritta a Foggia il 16 aprile 2003 ai Numeri 9173/7093, previa autorizzazione loro data dalla Giunta Municipale con deliberazione N. 737 del 17 dicembre 2002, hanno venduto i suddetti alloggio e box-auto ai coniugi RIGHINI Matteo e ARCIUOLO Maria Costanza, in regime di comunione legale;

6 - che il 7 febbraio 2009 è deceduta a Monaco di Baviera la signora ARCIUOLO Maria Costanza, senza aver lasciato per quanto consta, alcuna disposizione di ultima volontà, per cui le

sono succeduti per legge, quali unici eredi universali, il marito RIGHINI Matteo ed i sovracomparsi quattro figli RIGHINI Gerardo, Michele, Massimiliano e Bruno, con denuncia di successione registrata a Roma 6 al N. 753 del Vol. 9990;

7 - che il 5 settembre 2015 è deceduto a San Giovanni Rotondo il signor RIGHINI Matteo senza aver lasciato, per quanto consta, alcuna disposizione di ultima volontà, per cui gli sono succeduti per legge, quali unici eredi universali, i suddetti di lui quattro figli RIGHINI Gerardo, Michele, Massimiliano e Bruno, con denuncia di successione registrata a Manfredonia al N. 115 del Vol. 9990;

8 - che oggi, i sovracostituiti signori RIGHINI Gerardo, Michele, Massimiliano e Bruno (in appresso indicati tutti e quattro insieme "Eredi RIGHINI") sono i proprietari superficiali, a quote eguali ed indivise, nel fabbricato sito in Manfredonia, edificato sul lotto 69 del 1° P.E.E.P ed a cui si accede per i piani fuori terra da Viale Michelangelo n. 3 e per il piano interrato da Via Cimabue n. :

8.1 - dell'alloggio per civile abitazione al piano terzo, che:
- ha ingresso dalla porta a destra salendo dal vano scala condominiale; - è composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, ripostiglio, disimpegno e bagno; - è censito a Catasto Fabbricati in ditta degli "Eredi RIGHINI" per la proprietà superficiale, per la quota di un quarto ciascuno e del Comune di Manfredonia, per il diritto del concedente ed ivi

descritto al Foglio 38 p.lla 974 sub.9 Viale Michelangelo Buonarroti P.3 interno 6 Scala 1 Lotto 69 Edificio 1 ZC.1 Cat.A/3 cl.3 vani 6,5 superficie catastale totale mq.120 e totale escluse aree scoperte mq.112 R.C. euro 654,61; - confina con vani scala ed ascensore, proprietà Giordano, Via Cimabue, condominio di Viale Michelangelo n. 5 e Viale Michelangelo, salvo se altri;

8.2 - del locale box-auto al piano interrato, che: - è censito a Catasto Fabbricati in ditta così e come sopra ed ivi descritto al Foglio 38 p.lla 974 sub.18 Via Giovanni Cimabue P.S1 Scala 1 Lotto 69 Edificio 1 ZC.1 Cat.C/6 cl.4 mq.14 superficie catastale totale mq.16 R.C. euro 53,50; - confina con corsia di manovra, proprietà Giordano e proprietà Troiano, salvo se altri;

9 - che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 25 gennaio 2005 e con determinazioni dirigenziali numeri 135/2005, 136/2007, 306/2007, 98/2008, 256/2008 e 72 del 26 gennaio 2011 sono stati approvati gli adempimenti necessari per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica del 1° e 2° Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ex lege 167/1962, unitamente allo schema della presente convenzione;

10 - che con deliberazione della Giunta Comunale n. 231 del 21 maggio 2008 si è preso atto che contestualmente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà vie-

p.lla 689 di are 5.25, area su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i suddescritti alloggio e box-auto di appartenenza degli Eredi RIGHINI.

La suddescritta area è ceduta in proprietà pro quota nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, recesso, uso, diritto, servitù se ed in quanto legalmente esistenti e pertinenti, come posseduta dal Comune di Manfredonia.

Il Comune di Manfredonia, in persona di chi sopra, ne garantisce la piena proprietà e disponibilità, nei limiti fissati dalla presente convenzione, nonché la sua libertà da trascrizioni pregiudizievoli, censi, livelli, oneri reali, privilegi generali e speciali e da qualsiasi vincolo, peso ed ipoteca.

ART. 2 - CONFORMITA' CATASTALE E DEI REGISTRI IMMOBILIARI

1 - L'alloggio ed il box-auto degli eredi RIGHINI, fanno parte del fabbricato realizzato sull'area descritta al precedente art. 1 ed appaiono graficamente rappresentati nelle due planimetrie che, previa visione da me notaio datane ai comparanti, omessa la lettura delle parti ivi scritte per dispensa avuta, previa vidimazione dei comparanti e di me notaio, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "E" et "F" per farne parte integrante e sostanziale, planimetrie che sono copie di quelle depositate in Catasto che le ha rilasciate in data _____, su mia richiesta.

2 - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, del-

la legge 27 febbraio 1985 n. 52, i signori RIGHINI Gerardo, RIGHINI Michele, RIGHINI Massimiliano e RIGHINI Bruno, come sopra rappresentati, dichiarano e il Comune ne prende atto, che i dati catastali sopraindicati e le planimetrie sopra allegate sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e, in particolare, che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla consistenza, sull'attribuzione della classe e della categoria e, quindi, sul calcolo della rendita catastale, o da far luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

ART. 3 - CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' PRO QUOTA

1 - Il corrispettivo, calcolato in conformità alla deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 25 gennaio 2005, è di Euro 1.375,70 (milletrecentosettantacinque virgola settanta), così determinato ai sensi dell'art.31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998 n.448. Questa somma, così come risulta dalla bolletta n.863 rilasciata il 23 febbraio 2017 dall'Agenzia di Manfredonia di BANCA POPOLARE DI MILANO quale Tesoriere Comunale, è stata già versata al Comune di Manfredonia che in persona di chi sopra, con la firma del presente atto ne rilascia ampia e liberatoria quietanza.

2 - Le parti mi dichiarano, pertanto, che il valore del presente contratto ammonta ad euro 1.375,70 (milletrecentosettan-

tacinque virgola settanta).

3 - Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35 comma 22 del decreto legge N.223 del 4 luglio 2006 e degli articoli 47 e 76 del D.P.R. N. 445/2000, i componenti, in proprio e nella qualità, consapevoli delle disposizioni di detti decreto legge e DPR ed ammoniti da me notaio sulle responsabilità penali nonché sui poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e sulle sanzioni amministrative in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione, ciascuno per proprio conto ed uno dopo l'altro, dichiarano: "Sotto la mia personale responsabilità dichiaro:

3.1 - che il pagamento del prezzo corrispettivo della presente cessione come sopra convenuto in euro 1.375,70 è stato effettuato mediante versamento diretto all'Agenzia di Manfredonia di Banca Popolare di Milano quale Tesoriere Comunale in data 23 febbraio 2017;

3.2 - che per la presente cessione non ci si è avvalsi di mediatori e comunque che la stessa è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile".

ART. 4 - MODALITA' PER I SUCCESSIVI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

Il Comune di Manfredonia evidenziato:

I) che all'articolo 8 della detta convenzione ex art. 35 della legge 865/1971 per notar Filippo RIZZO CORALLO del 9 giugno

1992 è stato statuito espressamente che: "Trascorsi dieci anni dalla licenza di abitabilità l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento possono essere fatti a chiunque, al prezzo che si riterrà più conveniente";

II) che il certificato di abitabilità del fabbricato di cui fanno parte l'alloggio ed il box-auto oggetto di questo atto è stato rilasciato il 23 settembre 1994 Prot.N . 22966/94;

III) che il comma 1 bis dell'art. 23 ter del D.L. 6 luglio 2012 N.95, convertito con modificazione nella legge 7 agosto 2012 N.135, ha ridotto a venti anni dalla data di stipula il termine originario trentennale di durata delle convenzioni ex art.35 della legge 865/71 e che pertanto la durata della citata convenzione per notar Filippo RIZZO CORALLO del 9 giugno 1992 è da ritenersi ormai cessata, essendo passati più di vent'anni dalla data della sua stipula;

dichiara, riconosce e conferma

che a seguito della odierna cessione del diritto di proprietà pro quota dell'area su cui è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte i suddescritti alloggio e box-auto degli Eredi RIGHINI, per questi non vi è più alcun limite alle facoltà di disposizione e godimento dei suddetti alloggio e box-auto e per gli stessi Eredi RIGHINI non vi è più alcun obbligo nei confronti del Comune.

ART. 5 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

1 - I signori RIGHINI Gerardo, RIGHINI Michele, RIGHINI Massi-

miliano e RIGHINI Bruno, in persona di chi sopra, dichiarano, ai sensi ed effetti dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380, che i suddescritti alloggio e box-auto, originariamente assegnati dalla "Cooperativa LA FIORITA", fanno parte di fabbricato costruito in base a concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Manfredonia l'8 luglio 1992 N. 78 ed il 15 dicembre 1993 n.145 e per lo stesso fabbricato è stato rilasciato il certificato di abitabilità il 23 settembre 1994 Prot.n.22966/94.

2 - Le parti evidenziano che a questo atto non va allegato il certificato di destinazione urbanistica poichè l'area scoperta trasferita in proprio misura meno di 5.000 mq. e costituisce pertinenza di edificio "censito a Catasto Fabbricati".

ART. 6 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I signori RIGHINI Gerardo, RIGHINI Michele, RIGHINI Massimiliano e RIGHINI Bruno, in persona di chi sopra, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.Lgs. N. 192/2005, ove occorra, danno atto ed evidenziano ad ogni effetto di legge: - che essi hanno disponibile l'attestato di prestazione energetica redatto e sottoscritto in data 28 febbraio 2017, secondo le modalità ordinarie e corredato da valido documento d'identità, da tecnico abilitato che ha attribuito all'appartamento oggetto del presente atto la classe F; - che tale attestato di prestazione energetica è stato redatto in conformità al nuovo formato approvato con il Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico

in data 26 giugno 2015 intitolato: "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (15A05200)" ed allegato alle nuove linee guida (Appendice B), decreto ed appendice B pubblicati sul supplemento ordinario N. 39 della Gazzetta Ufficiale del 15 luglio 2015, Serie Generale N. 162; - che tale attestato di prestazione energetica è stato inviato in data 3 marzo 2017 alla Regione Puglia in formato pdf, a mezzo PEC, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: "prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it"; - che sempre tale attestato è pienamente valido, non essendosi verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla sua validità.

Quindi i signori RIGHINI Gerardo, RIGHINI Michele, RIGHINI Massimiliano e RIGHINI Bruno, sempre in persona di chi sopra:

A) consegnano a me notaio il suddetto attestato di prestazione energetica, munito della dichiarazione di indipendenza del tecnico che lo ha redatto e della ricevuta di avvenuta consegna dello stesso alla Regione Puglia, quale attestato, ai sensi e per gli effetti del comma 3 del citato art. 6 del D.Lgs. N. 192/2005, previa vidimazione dei componenti e di me notaio, omissane la lettura per dispensa avuta, si allega al presente atto sotto la lettera "G" per farne parte integrante e sostanziale;

B) precisano che per il box-auto, pur esso oggetto del presen-

te atto, non sussiste l'obbligo della dotazione e consegna dell'attestato di prestazione energetica poiché non rientra tra le categorie di edifici cui si applica la disciplina energetica dettata dal citato D.Lgs. N.192/2005.

ART. 7 - CONFORMITA' IMPIANTI

I signori RIGHINI Gerardo, RIGHINI Michele, RIGHINI Massimiliano e RIGHINI Bruno, come sopra comparsi e rappresentati, dichiarano che gli impianti di cui al Decreto Ministeriale N. 37 del 22 gennaio 2008, sia di pertinenza esclusiva e sia condominiali, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui tali impianti sono stati realizzati.

ART. 8 - REGIME PATRIMONIALE

Anche ai fini dell'art. 2659 C.C., la signora CIOCIOLA Anna Lucia, nella detta sua qualità, dichiara:

- I) che i signori RIGHINI Gerardo, RIGHINI Michele e RIGHINI Bruno sono coniugati con le cittadine tedesche Barbara Reit-mair, Yvonne Riffel e Julia Sonnenberger e che i rapporti patrimoniali fra tutti detti coniugi sono regolati dalla legge tedesca che è la legge dello Stato nel quale la loro vita matrimoniale è prevalentemente localizzata;
- II) il signor RIGHINI Massimiliano è celibe.

ART. 9 - DISPOSIZIONI FINALI

1 - Tutte le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, e tutti gli oneri inerenti l'aggiornamento delle intestazioni

catastali sono a carico degli Eredi RIGHINI che, in persona di chi sopra, chiedono l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti dalla legge n.865/1971 e successive modifiche ed integrazioni e dalle altre leggi vigenti in materia. In particolare il presente atto è assoggettato, ai sensi dell'art. 3, comma 60, della legge n.662 del 23 dicembre 1996, all'imposta di registro in misura fissa e non si considera, agli effetti dell'Imposta sul Valore Aggiunto, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciali. La cessione, inoltre, è esente dalle imposte ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art. 32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, così come interpretato dal comma 58 dell'art. 1 della legge 28 dicembre 2015 n. 208.

2 - Le parti consentono tutte le conseguenti trascrizioni e volture nei Registri Immobiliari e Censuari e rinunciano, ove occorra, ad ogni sorta d'ipoteca legale, che possa discendere dal presente atto, manlevando da responsabilità il competente Conservatore ed i funzionari addetti.

Richiesto io notaio ricevo questo atto da me redatto e letto ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me notaio essendo le ore

Dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me notaio su pagine