

GESTIONE CASE PER LAVORATORI

ROMA - VIA BISSOLATI, 21 - TEL. 470.651

PROT. N. 16 SET. 1965

lettera circolare n°95/65

11 Settembre 1965

Prot. N.

ALLEGATI 6

Da citare sempre in tutta
la corrispondenza

Settore II - Ripartizione 1^

ALL'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE
POPOLARI della Provincia di

RIFERIMENTO A

OGGETTO : operazioni concernenti l'acquisizio-
ne consensuale di aree da destinare
ai programmi edilizi della Gestione
Case per Lavoratori.

Ai fini dell'espletamento da parte di codesto Istituto dei compiti ad esso affidati per l'acquisizione consensuale (compravendita, donazione, permuta) delle aree da destinare ai programmi edilizi della Gestione, si ritiene necessario impartire con la presente quelle particolari istruzioni e norme che, a integrazione e chiarimento di quanto già precisato con le lettere circolari n°80/64, n°88/65, n°92/65 rispettivamente del 9 novembre 1964, del 1° marzo e del 24 giugno 1965 e con il "Regolamento per l'esecuzione del primo Piano triennale", sarà indispensabile osservare per un corretto e quanto più possibile rapido svolgimento delle pratiche di cui trattasi.

L'intero svolgersi delle operazioni può considerarsi programmato nelle seguenti fasi:

- I - reperimento e proposta area;
- II - " accertamento" della libera proprietà e disponibilità dell'area;
- III - stipula del contratto di acquisizione e presa di possesso dell'area:

I - REPERIMENTO E PROPOSTA DELL'AREA

In relazione ai compiti demandati a codesto Istituto dal Regolamento per l'esecuzione del primo Piano triennale, e tenute presenti le istruzioni impartite con le sopra citate circolari, con particolare riferimento a quella n.80/64, in tema di proposte di utilizzazione di aree a demanio, si reputa opportuno richiamare l'attenzione di codesto Istituto sulle recenti disposizioni di cui alla Legge n.217 in data 29/3/1965, in virtù della quale, tra l'altro, è resa possibile, in ogni circostanza, l'utilizzazione delle aree di proprietà della Gestione, con il solo limite di una utilizzazione conforme agli strumenti urbanistici esistenti.

Terrà altresì conto codesto Istituto del fatto che, ove l'area proposta risultasse inclusa in un piano di zona "approvato", dovrà essere trasmessa alla Gestione una planimetria dell'area stessa con su riportata la certificazione del Presidente della Commissione costituita ex art.11 Legge n. 167 del 18.4.1962, attestante che il suolo è stato assegnato alle costruzioni della Gestione medesima.

E' appena il caso di far rilevare come tale certificazione sia assolutamente indispensabile ai fini di ogni conseguente operazione afferente la acquisizione dell'area.

Vorrà infine codesto Istituto tenere presente che eventuali oneri per opera di "mediatori" dovranno fare carico totalmente all'alienante al quale dovrà essere quindi richiesta opportuna dichiarazione di accollo.

II - ACCERTAMENTO DELLA LIBERA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DELL'AREA

Non appena il Consiglio di Amministrazione della Gestione avrà deliberata l'acquisizione dell'area proposta e le relative condizioni (ivi compreso il prezzo, ove trattasi di acquisizione a titolo oneroso), la Gestione stessa provvederà ad informarne codesto Istituto ai fini dell'accertamento della libera proprietà e disponibilità dell'area stessa.

In tale occasione si invierà:

- a) - copia della documentazione comprovante l'intervenuto accordo sul trasferimento di proprietà dell'area ed in particolare, se a titolo oneroso, copia della dichiarazione impegnativa di vendita ovvero copia dell'atto preliminare di compravendita;
- b) - copia di una planimetria riprodotte il terreno acquirendo;
- c) - procura speciale necessaria alla stipulazione del contratto di acquisizione;
- d) - eventuali altri documenti utili.

Nel caso di acquisto a titolo oneroso, si provvederà altresì ad accreditare, tramite Istituto bancario, la somma necessaria al pagamento del prezzo di acquisto (ricavato quest'ultimo sulla base del prezzo unitario riferito alla superficie dell'area indicata da codesto Istituto in sede di proposta).

Ai fini dell'inoltro della suddetta procura, è necessario che siano fornite alla Gestione, a stretto giro di posta, le generalità complete del Presidente, del Vice-Presidente e del Direttore Generale dell'Istituto ai quali, anche disgiuntamente, la Gestione medesima potrà rilasciare la procura in parola. Resta inteso che eventuali variazioni al riguardo, che dovessero intervenire successivamente, dovranno essere portate tempestivamente a conoscenza della Gestione.

Codesto Istituto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, procederà con la massima sollecitudine ad esperire sotto la propria responsabilità tutti quegli accertamenti di natura amministrativa e legale tendenti ad acclarare la libera proprietà del suolo acquirendo.

A tale fine sarà preliminarmente indispensabile procedere:

- alla ricognizione e alla misurazione "in loco" dell'area da acquisire, in contraddittorio con la Ditta proprietaria. Tale operazione dovrà risultare da apposito verbale per la cui redazione, in quadruplica copia, si dovranno tenere presenti le disposizioni contenute nell'allegata nota esplicativa (all.1);
- alla redazione dell'eventuale tipo catastale di frazionamento, necessario, unitamente al certificato di attuale intestazione catastale, per le successive operazioni di volturazione dell'area a nuova partita in testa alla acquirente "Gestione Case per Lavoratori, con sede in Roma".

Sulla scorta di tali documenti, del certificato storico catastale e dei documenti che eventualmente saranno stati forniti dall'alienante ai sensi dell'art.1477 - ultimo cpv - Cod.Civ., codesto Istituto dovrà provvedere:

- a) - ad acclarare presso gli Uffici del Catasto, gli Studi ed Archivi Notari e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, la "proprietà" dell'area;
- b) - ad accertare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oltre che la prescritta continuità delle trascrizioni degli atti di trasferimento di proprietà anche l'inesistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti coloro che risultino essere stati titolari di diritti reali in relazione al fondo acquirendo o a parte di esso. Per quanto attiene alla richiesta del certificato storico catastale ed al periodo cui deve essere esteso l'accertamento di cui sopra, si rinvia codesto Istituto alla circolare n.94 del 18.11.1964 emanata dal Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - il cui testo è trascritto nell'allegato n.2;
- c) - a verificare presso i competenti Uffici del Registri e delle Successioni come pure presso gli Uffici Distrettuali delle Imposte Dirette la inesistenza di pendenze tributarie garantite per legge da privilegi ordinari o speciali in favore dello Stato e degli Enti locali;
- d) - a richiedere, ove necessario, ai competenti Uffici Pubblici ogni certificazione o attestazione che risultasse utile a comprova della libera proprietà e disponibilità del suolo da acquisire.

Ove gli accertamenti sulla libera proprietà e disponibilità dessero risultati tali da sconsigliare l'acquisizione consensuale dell'area ne dovrà essere immediatamente informata la Gestione alla quale dovrà essere restituita la procura speciale rilasciata per la stipulazione dell'atto di acquisto e dovrà essere trasmessa opportuna dettagliata relazione corredata degli atti esplicativi.

Non appena codesto Istituto avrà invece terminato, con esito favorevole, l'accertamento della libera proprietà e disponibilità dell'area acquisenda (anche con riferimento al diritto di accesso alla stessa), codesto Istituto medesimo procederà alla stipula del contratto di acquisizione ed

alla presa di possesso dell'area con le modalità e secondo le disposizioni di cui al successivo punto terzo.

L'esito favorevole dell'accertamento di cui sopra dovrà essere attestato - sotto la responsabilità di codesto Istituto - mediante dichiarazione di codesto Istituto medesimo, a firma del proprio legale rappresentante, da trasmettere successivamente alla Gestione; per motivi di correttezza e di uniformità nel lavoro vorrà codesto Istituto avvalersi, ai fini di detta dichiarazione, dell'allegato schema (all.n.3).

III - STIPULA DEL CONTRATTO D'ACQUISIZIONE E PRESA DI POSSESSO DELL'AREA

Prima o contestualmente al perfezionamento del contratto di acquisizione, codesto Istituto provvederà, in contraddittorio con i proprietari, alla presa di possesso del suolo assolutamente libero da persone e da cose, redigendone apposito verbale da trasmettere alla Gestione, previa registrazione nei termini.

Ove l'acquisizione riguardi un'area particolarmente dotata di verde o capace di produrre apprezzabili frutti, valuterà codesto Istituto l'opportunità di farne risultare la consistenza dal verbale di presa di possesso del suolo.

La stipula del contratto di acquisizione dovrà essere effettuata a ministero di Notaio, senza apportare modifiche agli schemi di contratto allegati alla presente sotto i numeri 4,5 se non preventivamente consentite dalla Gestione dietro specifica esauriente e motivata richiesta.

Al Notaio rogante codesto Istituto ovviamente procaccerà ogni documento ed atto indispensabile alla stipulazione e, in particolare, un congruo numero di copie della planimetria dell'area redatta in sede di verbale di misurazione del suolo.

Sarà cura di codesto Istituto, non appena perfezionato l'atto di acquisizione, darne immediata comunicazione telegrafica alla Gestione e all'eventuale Stazione appaltante e assicurarsi che dal Notaio venga immediatamente effettuata la trascrizione e, nei termini, la prescritta registrazione del contratto di acquisizione.

Codesto Istituto farà, poi, pervenire alla Gestione - al più presto possibile - la seguente documentazione:

- a) - due copie autentiche dell'atto notarile di acquisizione, corredate delle planimetrie e di tutti i relativi allegati, con gli estremi della registrazione;
- b) - duplo della nota originale di trascrizione dell'atto suddetto;
- c) - copia cianografica, vistata dal Notaio rogante per conformità all'originale, del tipo catastale di frazionamento e, in assenza di detto tipo, dello estratto autentico di mappa (detto ultimo documento dovrà essere natural-

- mente inviato anche nei casi in cui il frazionamento riguardi solo parte dei mappali con i quali è contraddistinta in catasto l'area acquisita);
- d) - dichiarazione del Notaio rogante di cui all'art.II sub.2 dello schema dell'atto di compravendita;
 - e) - attestazione dell'Istituto circa la libera proprietà e disponibilità dell'area;
 - f) - verbale di ricognizione e misurazione dell'area redatto in contraddittorio e con allegata planimetria del suolo;
 - g) - verbale di presa di possesso del suolo;
 - h) - parcella notarile afferente il rogito, debitamente quietanzata a saldo.

Altra copia dell'atto notarile di acquisizione dell'area edificatoria, corredata della planimetria e del verbale di misurazione, dovrà essere fatta pervenire all'eventuale Stazione appaltante, (la quale dovrà rilasciarne ricevuta a codesto Istituto mediante dichiarazione a firma del proprio legale rappresentante) prima o contestualmente alla consegna del suolo da destinare alle costruzioni a quest'ultima affidate.

VARIE

Eventuali impedimenti risultanti da iscrizioni o da trascrizioni come pure da pesi o da vincoli di natura reale o personale esistenti, anche di fatto, a carico del suolo da acquisire, dovranno essere eliminati, di regola, prima della stipula del contratto di acquisizione. Tuttavia, ove si giudicasse che la loro esistenza non sia di assoluto e immediato pregiudizio e che quindi la loro eliminazione, anche per motivi di correntezza, possa avvenire a cura e spese della Ditta proprietaria dopo il perfezionamento dell'atto di acquisizione dell'area, valuterà codesto Istituto se sia il caso di procedere ugualmente alla stipulazione del contratto in presenza dei suddetti impedimenti, con l'adozione però di apposito espediente contrattuale idoneo a garantire l'acquirente Gestione.

Allo scopo di cui sopra, ma ovviamente a puro titolo esemplificativo e orientativo, e ferma restando la responsabilità di codesto Istituto in merito alle determinazioni che codesto Istituto medesimo potrà adottare con riferimento ai singoli casi, si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- 1) - potrà procedersi alla stipulazione del contratto di acquisizione anche in presenza di eventuali iscrizioni ipotecarie (o pesi del genere), delle quali non sia stato possibile ottenere, in tempo utile, la "cancellazione" semprechè:
 - il loro valore (spese e accessori inclusi) sia inferiore al prezzo da corrispondere ai venditori;
 - il prezzo stesso sia depositato, in tutto o in parte, presso il Notaio rogante a garanzia della liberazione dell'area da gravame suddetto, da ottenersi entro un determinato ragionevole periodo di tempo e da dimostrarsi a cura e spese del venditore ai fini dello svincolo della somma depo-

sitata. Il venditore dovrà contestualmente autorizzare la utilizzazione delle somme depositate anche per far fronte ad eventuali procedure esecutive da chiunque promosse in dipendenza dei pesi suaccennati. Scaduto il periodo di tempo, di cui sopra è cenno, l'ammontare del deposito dovrà essere accreditato alla Gestione, rimanendo presso la medesima accantonato allo stesso titolo;

- 2) - l'esistenza di debiti per tasse e imposte ordinarie e straordinarie dovute e non ancora pagate a saldo perchè rateizzate o perchè oggetto di contestazione, ovvero perchè non ancora "definite" in quanto oggetto di accertamento da parte del competente Ufficio del Fisco, dovrebbe di regola considerarsi di impedimento al perfezionamento dell'atto di trasferimento di proprietà dell'area, a causa dei conseguenti privilegi speciali o ordinari. Tuttavia, per ovvi motivi di correttezza, ed ove i debiti suddetti anche in via presuntiva non risultassero di entità troppo elevata, codesto Istituto potrà procedere egualmente alla stipula con le cautele di cui al precedente punto 1);
- 3) - qualora al momento della stipulazione del contratto la Ditta proprietaria non sia stata ancora in grado di effettuare la consegna dell'immobile, libero da persone e da cose, potrà essere dato eccezionalmente corso al perfezionamento del rogito con l'avvertenza però, ove si tratti di un acquisto a titolo oneroso, di subordinare lo svincolo dell'intero prezzo depositato presso il Notaio e la corresponsione di esso alla parte venditrice, alla effettiva presa di possesso del suolo libero da persone e da cose da parte di codesto Istituto entro quel brevissimo termine che codesto Istituto medesimo avrà avuto cura di prestabilire con appropriata clausola contrattuale.

Dovrà, comunque, tenersi sempre conto della necessità di garantire alla Gestione acquirente la libera disponibilità dell'immobile in tempo utile per l'inizio delle costruzioni; a tale riguardo potrà anche prevedersi la possibilità di utilizzo, da parte della Gestione, della somma a tale scopo depositata sino a suo totale esaurimento e senza alcun obbligo di notifica o di rendiconto e considerandosi come rato e valido, da parte del venditore, l'operato della Gestione.

Codesto Istituto dovrà, ovviamente provvedere al perfezionamento degli eventuali atti conseguenziali alla suddetta stipulazione (atti di discarico per svincolo degli eventuali depositi cauzionali ecc.).

La liquidazione della parcella notarile afferente il rogito ed eventuali altri atti, dovrà essere eseguita tenute presenti le modalità e i criteri illustrati nell'allegata nota esplicativa (all.n.6); al pagamento di essa provvederà codesto Istituto che trasmetterà alla Gestione la parcella quietanzata, ai fini del rimborso, con chiara specificazione delle spese e degli onorari.

Particolare cura dovrà essere posta durante le operazioni di presa di possesso dell'area:

- nella determinazione dei confini allo scopo di garantire il rispetto della proprietà altrui;
- nella determinazione dell'accesso all'area edificatoria e ciò, soprattutto, quando la stessa non sia prospiciente sedimi stradali di proprietà comunale.

Analoga cura dovrà poi essere posta durante l'operazione di consegna dell'area stessa alla Stazione appaltante - diversa da codesto Istituto - come pure all'impresa aggiudicataria delle opere e ciò al fine di evitare contestazioni con i proprietari confinanti e di garantire il rispetto dei di stacchi dai confini.

Salvo il caso per il quale la Gestione risulti aver già conseguito dalla competente Prefettura specifico decreto d'occupazione d'urgenza della area, non potrà procedersi alla gara di appalto dei lavori se prima non saranno stati perfezionati il contratto di acquisizione e la presa di possesso del suolo libero da persone e da cose.

IL VICE PRESIDENTE

Cheluy

Criteri e modalità da seguire per la misurazione delle aree e per la compilazione del tipo catastale di frazionamento.

A) - Documentazione tecnica

A seguito delle indicazioni contenute nella planimetria catastale circa l'estensione e i confini dell'area prescelta, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari dovrà procedere alle seguenti operazioni:

- 1) - ricognizione dei confini (e delle sovrastrutture del fondo), controllo reale e catastale dei limiti di confine delle Ditte interessate e di quelle confinanti (da indicarsi nominativamente) e apposizione di stabili picchetti ovunque si renda necessario definire con maggiore evidenza i confini delle proprietà delle singole Ditte o quelli di frazionamento. Qualora si riscontrassero differenze sensibili tra i limiti reali e quelli catastali e comunque ogni qualvolta qualche confine dovesse presentare dubbi di identificazione, sarà compilato con il vicino proprietario un apposito verbale di confinazione.
- 2) - Misurazione del suolo per ogni singola Ditta proprietaria interessata. Detta operazione, a seconda dell'estensione e delle caratteristiche planimetriche dell'area, potrà essere eseguita sia col sistema diretto delle triangolazioni (misure dirette dei lati e degli angoli) che con i normali sistemi celerimetrici (poligoni chiusi compensati nei limiti delle tolleranze ammesse). Detta operazione, sarà completata da opportune battute altimetriche in modo da fornire ai futuri progettisti una rappresentazione seppure parziale dei dislivelli presenti nel fondo.
- 3) - Risoluzione dei dati di campagna attraverso i normali metodi analitici e in modo da permettere una rappresentazione grafica chiara ed esplicita. Il conteggio della superficie dovrà comunque essere eseguito analiticamente, mentre la quadratura grafica dovrà essere espressa nell'elaborato unicamente a controllo di quella reale ed effettiva.

B) - Planimetria di rilievo

A conclusione delle operazioni descritte nel precedente punto A), verrà compilata la planimetria di rilievo. In essa dovranno bene mettersi in evidenza:

- 1) - I limiti effettivi assunti a confine delle singole Ditte catastali e, perifericamente, quelli di tutto il complesso e cioè i manufatti esistenti a confine, i limiti comunali o demaniali, i termini lapidei, i picchetti posti a migliore delimitazione di confine ed infine quelli eventuali di frazionamento.
- 2) - La individuazione planimetrica dei principali limiti o picchetti di confine attraverso manufatti o caposaldi esterni al fondo rilevato

in modo da poter facilmente ricostruire il perimetro d'acquisto nell'eventualità di manomissione o asportazione dei picchetti di confine.

- 3) - La misura diretta o indiretta delle caratteristiche lineari ed angolari dei limiti del suolo in modo che sia possibile controllare ad ogni momento, posizione ed estensione del fondo acquistato.
 - 4) - Le principali caratteristiche altimetriche dell'area.
 - 5) - Le sovrastrutture all'interno e sui confini dell'area (fabbricati, elettrodotti, acquedotti, linee telegrafiche e telefoniche, alberature principali, passaggi, stradelli poderali, accessi, servitù, ecc.).
 - 6) - La scala del disegno, che sarà di 1:500 per aree di superficie maggiore di mq.2.000; di 1:200 per quelle minori.
 - 7) - Le indicazioni di identificazione del suolo, la data di compilazione, la firma del tecnico dell'Istituto e quella dei proprietari interessati.
- C) - Verbale di misurazione.

Sarà compilato - in quadruplica copia - a seguito e a conclusione della avvenuta misurazione, eseguita naturalmente in contraddittorio con i singoli proprietari interessati. Dovrà contenere i nomi dei tecnici esecutori del rilievo, la descrizione dei confini dei suoli, le aderenze, il sistema di rilievo adoperato, la superficie totale, quelle parziali, le eventuali dichiarazioni di ordine tecnico dei compilanti, le firme di approvazione da parte dei proprietari intervenuti alla misurazione in contraddittorio, con eventuali note sulla validità delle firme stesse. Detto elaborato fa parte integrante della planimetria di rilievo.

D) - Tipo di frazionamento.

A rilievo effettuato, sarà compilato il tipo di frazionamento sugli estratti originali di mappa rilasciati appositamente per tale operazione (mod. 51 UTE). In essi dovranno essere riportate, secondo le norme vigenti in materia, tutte quelle misure necessarie ad individuare catastalmente le eventuali linee di frazionamento, misure che, dato il rilievo già effettuato, saranno desunte direttamente dalla planimetria di rilievo. I necessari allineamenti dovranno essere appoggiati a punti facilmente riscontrabili sull'estratto di mappa, siano essi spigoli di manufatti, limiti di confine, picchetti, ecc.

Così dicasi delle misure progressive. Sarà cura dell'Istituto di indicare, se esistenti, quelle particolari differenze riscontrate tra rilievo e catasto in modo da poter procedere, se ritenuto il caso, alle opportune varianti previste dalle norme in atto. Sarà firmato da un tecnico dell'Istituto.

RESPONSABILITA' DELL'ISTITUTO

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari resta responsabile della esatta determinazione dei confini, della buona conservazione della picchettazione, del preciso conteggio della superficie e della esatta rappresentazione grafica delle aree misurate.

L'USUCAPIONE DEI DIRITTI IMMOBILIARI E I CERTIFICATI STORICI CATASTALI

Con circolare n.94 del 18 novembre 1964 la Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali ha impartito istruzioni agli uffici dipendenti in merito ai termini per l'usucapione dei diritti immobiliari e al rilascio dei certificati storici catastali.

Ecco il testo dell'importante circolare:

"Termini per l'usucapione dei diritti immobiliari secondo il nuovo codice civile"
"e in dipendenza della sospensione dovuta alla seconda guerra mondiale - Rilascio"
"estratti storici catastali - Consegna all'Archivio di Stato degli atti dei cessati"
"ti antichi catasti".

La tutela dei beni immobiliari nei riguardi di arbitrarie ed abusive iniziative di terzi, ed in particolare dei proprietari confinanti (servitù e altre limitazioni a carico di beni stessi, modifica di confini, ecc.) è esercitabile, come è noto, a condizione che non sia scaduto il termine per l'usucapione dei diritti immobiliari oggetto di tali iniziative.

Atteso che in relazione alle esigenze di una tale tutela vengono spesso richiesti da privati, da Istituti di credito ed Enti vari certificati storici catastali, si è ravvisata l'opportunità di far conoscere agli Uffici dipendenti quali siano i termini per l'usucapione dei diritti immobiliari, avute riguardo, in particolare, all'accorciamento dei termini stessi stabilite dal nuovo Codice civile (entrato in vigore nel 1941) ed alla sospensione del corso dei termini di prescrizione disposta - in via generale - dal legislatore in dipendenza della seconda guerra mondiale.

Infatti i nuovi termini per l'usucapione in parola hanno evidente riflesso nel rilascio di estratti storici catastali, che da trentennali si riducono a ventennali, una volta che sia cessata la situazione transitoria dovuta al passaggio dal vecchio termine a quello accorciato stabilito dal nuovo Codice civile. Ed in conseguenza incide anche nella consegna agli Archivi di Stato degli atti dei cessati antichi catasti, da differirsi, naturalmente, fino a quando tali atti non siano più necessari ai fini della storia catastale relativa al periodo di tempo occorrente per l'usucapione.

Tanto premesso si chiarisce quanto segue:

- 1) - Nuovo termine e relativi effetti in dipendenza delle disposizioni stabilite dal nuovo Codice civile.

Il nuovo C.C. (art.1158) ha ridotto da trenta a venti anni il termine occorrente per l'acquisto della proprietà degli immobili e diritti reali sugli immobili stessi per l'usucapione.

Trattandosi di riduzione di un termine già stabilito dal vecchio codice, l'efficacia del nuovo termine abbreviato decorre dal 28 ottobre 1941, giusta l'apposita norma transitoria portata dall'art.252 del R.D. 3-10-1941, n°1130, concernente disposizioni di attuazione e transitorie del libro III del C.C. "Della proprietà".

Dalla citata norma transitoria conseguono i seguenti effetti:

a) - quando l'inizio del possesso, e quindi il decorso del termine è avvenuto sotto il regime del vecchio codice sono da considerare due casi : 1) il termine trentennale matura prima del 28 ottobre 1961 (data di compimento del primo periodo ventennale stabilito dal nuovo codice); 2) il termine trentennale matura, invece, dopo il 28 ottobre 1961.

Nel primo caso l'usucapione si compie alla scadenza del trentennio (e quindi prima del 28-10-1961), e ciò in effetti si verifica quando l'inizio del possesso risale a data anteriore al 28 ottobre 1931.

Nel secondo caso l'usucapione si compie sempre alla data del 28 ottobre 1961 e ciò in effetti si verifica quando l'inizio del possesso ricade entro il decennio: 28 ottobre 1931-28 ottobre 1941, talchè le usucapioni derivanti da possessi iniziatisi durante l'intero decennio accennato maturano tutte alla stessa data del 28 ottobre 1961;

b) - quando l'inizio del possesso è avvenuto sotto il regime del nuovo codice, e quindi dopo il 28 ottobre 1941, l'usucapione si compie soltanto alla data di scadenza del ventennio dall'inizio stesso.

2) - Sospensione del termine - dovuta a provvedimenti legislativi emanati in dipendenza dell'ultima guerra - ed effetti relativi.

Il corso dei termini di prescrizione è rimasto sospeso dall'8 settembre 1943 al 15 ottobre 1946, e cioè per un periodo di 3 anni 1 mese e 7 giorni, per effetto del combinato disposto del R.D.L. 3 gennaio 1944, n.1 del D.L.24 dicembre 1944, n.392 e del D.L.L. 8 febbraio 1946, n.49.

Da una tale sospensione (peraltro non del tutto pacifica per la usucapione dei diritti immobiliari essendo oggetto di giurisprudenza che non appare ancora consolidata) conseguono i seguenti effetti relativamente alle usucapioni non ancora maturate alla data dell'8 settembre 1943:

a) - quando la data di inizio del possesso risulta compresa tra il 28 ottobre 1931 ed il 28 ottobre 1941, l'usucapione si compie sempre alla data del 5 dicembre 1964 (ossia il suo maturarsi si sposta dal 28 ottobre 1961, come si è accennato al punto 1) lettera a) secondo caso, al 5 dicembre 1964);

b) - quando detta data di inizio risulta compresa tra il 29 ottobre 1941 ed il 7 settembre 1943, l'usucapione si compie col decorso del termine di 23 anni, 1 mese e 7 giorni;

c) - quando detta data d'inizio risulta compresa tra l'8 settembre 1943 ed il 15 ottobre 1946, l'usucapione si compie col decorso del termine di 20 anni aumentato del tempo intercorrente tra la data d'inizio del possesso ed il 15 ottobre 1946, e cioè, in definitiva, si compie sempre alla data del 15 ottobre 1966;

d) - quando detta data d'inizio risulta posteriore al 15 ottobre 1946, la usu capione si compie col decorso del ventennio dalla data stessa.

In relazione a quante precede si dispone che: a) - fino a tutto il 15 ottobre 1966 i certificati storici catastali siano ancora rilasciati risalendo al trentennio precedente; b) - dal 16 ottobre 1966 i certificati medesimi siano, invece, rilasciati risalendo al ventennio precedente. Tuttavia, quando siano esplicitamente richiesti certificati storici ultraventennali l'Ufficio dovrà rilasciarli, purchè ne sia in grado, in relazione agli atti in suo possesso.

Con l'occasione si rammenta che, per quanto attiene al nuovo catasto edilizio urbano è tutt'ora in vigore la norma di cui al paragrafo 53 dell'Istruzione provvisoria per la conservazione di tale catasto, così formulata: " I certificati storici catastali sono rilasciati dagli Uffici distrettuali delle imposte dirette per il periodo precedente la data di entrata in vigore del nuovo catasto edilizio urbano e dagli Uffici tecnici erariali per il tempo successivo".

Per quanto attiene alla consegna all'Archivio di Stato degli atti degli antichi (cessati) catasti, si dispone, a parziale deroga di quanto stabilito nella circolare n.63 del 20-9-1961, che la consegna stessa, qualora non sia ancora avvenuta, venga differita a data posteriore:

- al 5 dicembre 1964 per quei Comuni nei quali il nuovo catasto terreni è entrato in conservazione tra il 5-12-1934 ed il 28-10-1941;

- al 15 ottobre 1966 per quei Comuni nei quali tale Catasto è entrato in conservazione tra il 29-10-1941 ed il 15-10-1946;

- alla data di compimento del ventennio da quella di entrata in conservazione del nuovo Catasto terreni per tutti gli altri Comuni.

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
della Provincia di

All.n°3
lett.circ. n°95/65

Prat.n°

RACCOMANDATA

Alla GESTIONE CASE PER LAVORATORI
Settore II - Rip.1~/Aree

ROMA

Via Bissolati, 21

OGGETTO: Acquisizione area di

mq..... sita in

(Loc.....) destinata alla co

struzione di alloggi per lavoratori

nel piano.....

Con riferimento all'incarico ricevuto in merito agli accertamenti sulla libera proprietà e disponibilità dell'area indicata in oggetto, codesto Istituto formalmente dichiara che l'area di cui trattasi, acquisita, come già comunicato, con atto del....., e

distinta nel vigente catasto terreni del Comune di
al foglio di mappa n°..... con l particell n°

O v v e r o

facente parte di maggiore superficie distinta nel vigente catasto terreni del Comune di al foglio di mappa n°..... e più precisamente giusta tipo catastale di frazionamento all'uopo predisposto - con le neo forma te particelle nn.

è risultata in piena ed assoluta proprietà de Sig.....

(Ovvero precisare le eventuali limitazioni al citato diritto)

./.

Questo Istituto attesta altresì che dalle indagini esperite non sono risultate gravare sull'area in argomento nè trascrizioni, nè iscrizioni pre giudizievole, come pure che l'area stessa è libera da servitù (legali o di fatto) canoni, censi, livelli, pesi o gravami di qualsiasi natura, anche fiscale.

Eventuali condizioni speciali dell'acquisizione

..... addì.....

IL PRESIDENTE

(timbro dell'I.A.C.P.)

.....
.....

.....
.....
.....
.....

(Ovvero procedere in avvenire limitazioni al catasto diritto)

COMPRAVENDITA D'IMMOBILE

•)

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunziano, d'accordo fra loro e col mio consenso, al l'assistenza dei testimoni e quindi convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1°

I Signor

vend in piena ed assoluta proprietà della Gestione Case per Lavoratori che,
in persona del costituito suo speciale procuratore, compra, l'area sita in

distinta nel vigente catasto terreni del Comune di
al foglio di mappa n° con 1 particell
n.

O v v e r o

distinta nel vigente catasto terreni del Comune di
al foglio di mappa n° con 1 particell n. ;
più precisamente quella porzione di suolo che nel tipo catastale di frazionamento predisposto in data dal , è contraddistinta al foglio di mappa N° con 1 neoformat particell
n° di Ha - R.D. £. R.A. £. e
n° di Ha - R.D. £. R.A. £. ; che
comunque dovrà accatastarsi a nuova partita da intestarsi alla "Gestione Case per Lavoratori" con sede in Roma.

Detta area, della superficie misurata di mq.
(metriquadrati),
confina

ed è più precisamente indicata in tinta perimetrale "rossa" nella planimetria che, esaminata e riconosciuta esatta dalle Parti e da esse e da me Notaio firmata, si allega al presente atto sotto la lettera , per formarne parte integrante e sostanziale. Ad essa planimetria le Parti fanno espresso riferimento, per nulla valendo eventuali imprecisioni ed inesattezze, anche catastali, avendo inteso i

Signor di vendere alla Gestione Case per Lavoratori tutta l'area indicata in tinta perimetrale "rossa" nella suddetta planimetria nonchè ogni altro diritto ed azione relativi all'area stessa e sue pertinenze e dipendenze.

La Gestione Case per Lavoratori, a mezzo del costituito suo procuratore, dichiara che l'area sopra descritta è destinata alla costruzione di case per lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n.60 e relativo regolamento approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 11 ottobre 1963, n.1471.

Art. 2°

Il prezzo della presente compravendita è stato dalle Parti convenuto a misura in complessive £. (lire

) in ragione di £. (lire

) al metro quadrato; detto prezzo viene dal Sig. nella sua qualità di speciale procuratore della Gestione Case per Lavoratori, col consenso de venditor versato a me Notaio affinché io provveda a riversarlo ai venditori medesimi che ne rilascia fin d'ora ampia, definitiva e liberatoria quietanza di saldo, non appena i predet venditor avra presentato i seguenti documenti:

- 1) - duplo della nota originale di trascrizione del presente contratto a favore della "Gestione Case per Lavoratori, con sede in Roma";
- 2) - dichiarazione di me Notaio rogante, attestante che, a carico de (ditta venditrice)

fino al momento dell'avvenuta trascrizione del presente contratto, non esistono per l'intera area compravenduta nè trascrizioni pregiudizievoli, nè iscrizioni ipotecarie o privilegi di sorta.

Le Parti contraenti dichiarano e si danno reciprocamente atto che il prezzo come sopra stabilito in £. (lire

) per l'acquisto del suolo, oggetto del

presente contratto, è stato determinato tenendo conto di ogni possibile fattore, nessuno escluso od eccettuato e, fra l'altro, del valore del soprassuolo, del valore dei frutti pendenti e del periodo di occupazione del suolo stesso, da parte della Gestione Case per Lavoratori, anteriormente alla data del presente contratto.

I venditor rinuncia ad ogni eccezione e surroga nonchè alla ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da iscrivere quest'ultima e da qualsiasi responsabilità al riguardo.

I venditor dichiara e la Gestione Case per Lavoratori a mezzo del costituito suo procuratore prende atto, che oltre la somma di £.

(lire) ess venditor null'altro ha da pretendere, per qualsiasi titolo, ragione o causa, dalla Gestione medesima.

Art. 3°

I venditor Signor
garantisce alla Gestione Case per Lavoratori la piena e libera proprietà e disponibilità dell'area come sopra venduta, pervenuta ad
per con atto in data a rogito
Notaio rep.n° reg.to in
addì al n. vol. e trascritto presso la Conservatoria
dei Registri Immobiliari di il
al n. vol. del reg.gen. d'ord. e n. vol.
del reg. di formalità

I venditor Signor
garantisce inoltre la libertà dell'area stessa da ogni vincolo, censo, cano-
ne servitù (apparente e non apparente) o peso qualsiasi, anche di natura fisca-
le obbligandosi a rilevare e tenere indenne la Gestione Case per Lavoratori, e
suoi aventi causa, su semplice richiesta, da ogni e qualsiasi onere, responsabi-
lità o molestia al riguardo, e dichiarando altresì che l'area in parola non è
stata mai ad altri, da ess venditor , per qualsiasi titolo ceduta o alie-
nata, e che sull'area stessa non esistono nè trascrizioni pregiudizievoli, nè
iscrizioni ipotecarie o privilegi di sorta.

Art. 4°

Il suolo compravenduto col presente atto viene trasferito in proprietà
della Gestione Case per Lavoratori libero da persone e da cose con tutti i di-
ritti ed oneri inerenti, con le servitù attive apparenti e non apparenti e con
tutte le pertinenze e le dipendenze.

Art. 5°

Gli effetti giuridici del presente contratto hanno inizio da oggi e dal-
la data odierna l'acquirente Gestione Case per Lavoratori si intende immessa nel-
la proprietà del suolo acquistato del quale, a decorrere da oggi, vantaggi ed
oneri saranno rispettivamente a suo profitto e carico.

Art. 6°

Le tasse e spese tutte del presente contratto e dipendenti, comprese
quelle per una copia autentica del contratto stesso per la Gestione Case per
Lavoratori, sono a carico della Gestione medesima, la quale intende avvaler-
si delle esenzioni ed agevolazioni fiscali di cui all'art.33 della legge 14
febbraio 1963, n.60, pubblicata nella G.U. n°44 del 16 febbraio 1963, nonchè

della riduzione ad un quarto degli onorari notarili di cui all'art.84 del Decreto del Presidente della Repubblica 11 ottobre 1963, n.1471 (supplemento ordinario alla G.U. n°293 dell'11 novembre 1963) tenuto conto del fatto che l'area ceduta col presente contratto sarà destinata alle costruzioni previste dalle leggi citate.

Art. 7°

Le Parti, ad ogni effetto di legge, riconoscono la competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria di Roma per qualsiasi controversia dipendente dal presente contratto ed eleggono il loro domicilio in ROMA : la Gestione Case per Lavoratori presso la proprio sede, in Via Bissolati, n.23 e i venditor presso

E richiesto io Notaio

(In carta semplice ai sensi dell'art.33 della Legge 14/2/1963,n.60)

L'anno millenovecentosessan il giorno del mese di
nel mio studio in avanti di me

Notaio con sede in iscritto presso il Collegio Notarile

di si sono costituiti i Signori :

1°) nato a e domiciliaa

to in

o) nato a _____ e domicilia
to in _____ il quale interviene e stipula nella sua
qualità di speciale procuratore della Gestione Case per Lavoratori, con
sede in Roma, Via Bissolati n.23, giusta procura rilasciatagli dal Presi-
dente della stessa Gestione e autenticata dal Notaio in Roma
addì _____ rep.n° _____, procura che, qui si allega sot-
to la lettera _____, previa lettura da me datane ai comparenti.

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge, della cui identità personale io Notaio sono certo, alla presenza dei testimoni noti ed idonei Signori :

1) nato a e domicilia
to in

2) nato a e domicilia
to in

convengono e stipulano quanto segue :

Art. 1°

cede gratuitamente ed irrevocabilmente alla Gestione Case per Lavoratori che, in persona del costituito suo speciale procuratore, accetta, l'area sita in

distinta nel vigente catasto terreni del Comune di
 al foglio di mappa n° con 1 particell
 n°

O V V E R O

distinta nel vigente catasto terreni del Comune di
 al foglio di mappa n° con 1 particell
 n° ; più precisamente quella porzione di suo
 lo che nel tipo catastale di frazionamento predisposto in data
 dal , è contraddistinta
 al foglio di mappa n° con 1 neoformat particell
 n° di Ha

R.D. £. - R.A. £. e n° di Ha

R.D. £. - R.A. £.

che comunque dovrà accatastarsi a nuova partita da intestarsi alla
 Gestione Case per Lavoratori con sede in Roma.

Detta area, della superficie di mq. (metri qua
 drati),confina :

ed è più precisamente indicata in tinta "rossa" nella planimetria che, esaminata e riconosciuta esatta dalle parti e da esse, dai testimoni e da me Notaio firmata, si allega al presente atto sotto la lettera , per formarne parte integrante e sostanziale; ad essa planimetria le Parti fanno espresso riferimento, per nulla valendo eventuali imprecisioni ed inesattezze, anche catastali, avendo inteso
 di cedere gratuitamente alla Gestione Case per Lavoratori

tutta l'area indicata nella suddetta planimetria, nonchè ogni altro diritto ed azione relativi all'area stessa e sue pertinenze e dipendenze.

La Gestione Case per Lavoratori, a mezzo del costituito suo procuratore, dichiara che l'area sopra descritta è destinata alla costruzione di case per lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e relative norme integrative, complementari e regolamentari.

nel dichiarare di rinunciare ad ogni indennità che potesse competere per l'occupazione, da parte della Gestione Case per Lavoratori, dell'area come sopra ceduta, anteriormente alla data di stipulazione del presente contratto, presta alla Gestione medesima ogni più ampia garanzia per l'evizione.

Art. 2°

garantisce alla Gestione Case per Lavoratori la piena e libera proprietà e disponibilità dell'area come sopra ceduta, pervenuta ad per
con atto in data a rogito Notaio, rep. n° registrato in
addì al n° vol. e
trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di
il al n° vol. del reg.
gen. d'ord. e n° del reg. di formalità.

garantisce inoltre la libertà dell'area sopra descritta da ogni vincolo, censo, canone, servitù (apparente e non apparente) o peso qualsiasi, anche di natura

fiscale, obbligandosi a rilevare e tenere indenne la Gestione Case per Lavoratori, e suoi aventi causa, su semplice richiesta, da ogni e qualsiasi onere, responsabilità o molestia al riguardo, e dichiarando altresì che l'area in parola non è stata mai ad altri, da essa per qualsiasi titolo ceduta o alienata, e che sull'area stessa non esistono nè trascrizioni pregiudizievoli, nè iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta.

Art. 3°

Il terreno ceduto col presente contratto viene trasferito in proprietà della Gestione Case per Lavoratori, libero da persone e cose, con tutti i diritti ed oneri inerenti, con le servitù attive apparenti e non apparenti e con tutte le pertinenze e le dipendenze.

Art. 4°

Gli effetti giuridici del presente contratto hanno inizio da oggi e dalla data odierna la cessionaria Gestione Case per Lavoratori si intende immessa nella proprietà del terreno ceduto del quale, a decorrere da oggi, vantaggi ed oneri saranno rispettivamente a suo profitto e carico.

Art. 5°

Le tasse e spese tutte del presente contratto e dipendenti, comprese quelle per una copia autentica del contratto stesso, per la Gestione Case per Lavoratori, sono a carico della Gestione medesima la quale intende avvalersi delle esenzioni ed agevolazioni fiscali di cui all'articolo 33 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, pubblicata nella G.U. n. 44 del 16 febbraio 1963, nonché della riduzione ad un quarto degli onorari notarili di cui all'art. 84 del D.P.R. 11 ottobre 1963, n. 1471 (Supplemento ordinario alla G.U. n. 293 dell'11 novembre 1963), tenuto

conto del fatto che l'area ceduta col presente contratto sarà destinata alle costruzioni previste dalla legge citata.

Per quanto possa occorrere le costituite parti dichiarano che l'area oggetto del presente contratto ha il valore approssimativo di £. (lire).

Art. 6°

Le parti, ad ogni effetto di legge, riconoscono la competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria di Roma per qualsiasi controversia dipendente dal presente contratto ed eleggono il loro domicilio in Roma : la Gestione Case per Lavoratori presso la propria sede in Via Bissolati n.23 e

presso

E richiesto io Notaio

NORME RIGUARDANTI LA LIQUIDAZIONE DELLE PARCELLE NOTARILI E IL RIMBORSO DELLE SPESE SOSTENUTE DAI NOTAI A SEGUITO DEGLI ATTI E CONTRATTI STIPULATI PER CONTO DELLA GESTIONE.

Ai fini della liquidazione delle parcelle notarili l'Istituto dovrà controllare che il Notaio si sia attenuto al tariffario notarile di cui alla legge 22 novembre 1954, n.1158, tenendo presente, però, che a norma dell'art. 84 del Decreto del Presidente della Repubblica 11.10.1963, n.1471 (Regolamento di Attuazione della legge 14.2.1963, n°60), gli onorari sono ridotti ad un quarto.

Sono ulteriormente da ridursi, nei confronti di quanto il citato tariffario stabilisce:

- 1°) - l'aliquota per la Cassa notariato, che dovrà essere liquidata per un importo pari ad un quarto dell'onorario ridotto;
- 2°) - l'aliquota per la tassa di archivio, che sarà erogabile in misura pari alla metà dell'aliquota per la Cassa notariato ridotta come precisato al precedente punto 1°).

Per quanto concerne, poi, i vari diritti accessori dovuti al Notaio per le copie degli atti necessarie per la registrazione, per la trascrizione, per le vulture ecc., l'Istituto dovrà attenersi al ripetuto tariffario notarile.

L'eventuale richiesta da parte del Notaio rogante di liquidazione di al tre somme per titoli diversi da quelli anzi citati dovrà comunque riguardare spese (o onorari) afferenti specifici obblighi contrattuali posti a esclusivo carico dell'acquirente Gestione Case per Lavoratori. La congruità del relativo ammontare sarà giudicata dall'Istituto in relazione al valore del suo denunziato nell'atto e tenendo conto dello spirito informatore delle norme di legge che, date le particolari finalità sociali perseguite dalla Gestione, ha disposto la riduzione ad un quarto degli onorari notarili.
