

CAPO III – SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE INTEGRATIVA
AI SENSI DELL'ART. 31 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448
COMMI 45, 46, 47, 48, 49, 49 BIS, 49 TER E 50

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di, in via
..... n.

Avanti a me dottor, notaio in iscritto presso il Collegio
Notarile di,

sono presenti i signori:

da una parte:

....., nato a (..) il domiciliato
presso la Casa Comunale, nella sua qualità di responsabile del Servizio Edilizia/Urbanistica del Comune
di Cassano d'Adda, a tale incarico nominato dal Sindaco in data con Decreto
protocollo n. in rappresentanza del "COMUNE DI CASSANO D'ADDA " con sede in
piazza n., codice fiscale., partita IVA.
....., il quale interviene al presente atto in virtù dei poteri conseguenti alla nomina di cui sopra ed in
esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. ... del

dall'altra parte:

.....

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premessi:

- che l'art. 31, commi da 45 a 50 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, come per ultimo modificato dalla Legge 20 maggio 2022 n.51 di conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 marzo 2022 n.21 e dall'art. 37-ter della Legge 29 giugno 2022 n.79, prevede che:

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'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.

46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:

a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;

b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.

47. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente.

Trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell'unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione, i soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza da parte dei soggetti interessati, e relativamente alle aree per le quali il consiglio comunale ha deliberato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, il comune deve trasmettere le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà avviene, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n.327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree.

Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.

Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del presente articolo.

I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse.

Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza.

La percentuale di cui al primo periodo del presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.

La deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 48 individua altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione, da parte del comune, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo.

In ragione del maggior valore patrimoniale dell'immobile, conseguente alle procedure di affrancazione e di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, le relative quote di spesa possono essere finanziate mediante contrazione di mutuo.

Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, compresi nei piani di zona convenzionati.

49-ter. Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

49-quater. In pendenza della rimozione dei vincoli di cui ai commi 49-bis e 49-ter, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti limitatamente alla differenza tra il prezzo convenuto e il prezzo vincolato. L'eventuale pretesa di rimborso della predetta differenza, a qualunque titolo richiesto, si estingue con la rimozione dei vincoli secondo le modalità di cui ai commi 49-bis e 49-ter. La rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva.

50. Sono abrogati i commi 75, 76, 77, 78, 78-bis e 79 dell'articolo 3 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

- che l'articolo 29 comma 16 undecies della Legge n. 14 del 24 febbraio 2012 è stato disposto che "A decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49- bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai comuni";

(in alternativa)

A. immobili già in piena proprietà

- che con atto _____, il "Comune di Cassano d'Adda " ebbe a concedere alla Cooperativa / Impresa con sede in _____, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 Ottobre 1971 - n. 865, in proprietà l'area sita nel Comune di Cassano d'Adda, distinta al Catasto Terreni al foglio dati catastali della superficie totale di mq. ... circa;
- che su detta area la Cooperativa/Impresa, in conformità al proprio statuto sociale, in aderenza alle disposizioni in materia di edilizia economica e popolare / piano insediamenti produttivi / piano di lottizzazione / piano di recupero, alla convenzione urbanistica sopracitata nonché in ottemperanza alle concessioni edilizie concesse rilasciate dal Comune di Cassano d'Adda in data., ha realizzato un complesso edilizio composto da
- che il diritto di piena proprietà venne trasferito ai signori, quanto alle porzioni immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda, fogliomapp. sub. per l'appartamento con cantina, fogliomapp. sub. ... per l'autorimessa;
- che ai sensi della predetta Convenzione sono previste le seguenti limitazioni

B. immobili in proprietà superficiaria

- che con Convenzione., il Comune di Cassano d'Adda concesse alla Cooperativa/Impresa..... con sede in, per la durata di anni a decorrere dalla data, il diritto di superficie sull'area sita in Comune di Cassano d'Adda della superficie di circa mq., a parte del lotto, allora distinta nel Catasto Terreni di detto comune, al foglio mappale/i. ;
- che su detta area, la predetta Cooperativa/Impresa.ha edificato un complesso immobiliare composto da, in forza di concessione/permesso

n°del ;

– che a seguito di successivi atti di trasferimento il diritto di proprietà superficiaria sulle singole unità immobiliari e relative pertinenze, per la durata di anni. a decorrere dal. , venne trasferito al signor in virtù di atto notarile..... sulla porzione immobiliare composta da ... , censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cassano d’Adda al foglio Mappale Sub; con i relativi diritti di comproprietà superficiaria in ragione di/1000 sulle aree sottostanti i fabbricati ove sono ubicate le rispettive proprietà, nonché sui beni comuni condominiali;

– che ai sensi della predetta Convenzione sono previste le seguenti limitazioni
.....

C. in entrambi i casi

– che con delibera della Giunta/Consiglio Comunale n. del. il Comune di Cassano d’Adda ha approvato i criteri e le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per la rimozione di tutti i vincoli di cui alla predetta Convenzione, con contestuale approvazione dei criteri per la quantificazione del corrispettivo da versare al Comune e lo schema di convenzione;

– che con nota in data protocollo n. i signori in qualità di proprietari, hanno formalmente richiesto al Comune di Cassano d’Adda di attivare la procedura per:

- ✓ la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà
- ✓ la rimozione di tutti i vincoli di cui alla predetta Convenzione

– che a seguito della sopra citata richiesta l’Ufficio Tecnico ha provveduto a quantificare il relativo corrispettivo da versare al Comune.

– Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale, con il presente atto stipulano quanto segue:

(in alternativa)

A. immobili già in piena proprietà - rimozione integrale dei vincoli

Articolo 1

Il Comune di Cassano d’Adda , come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti della legge 23 dicembre 1998 n. 448, articolo 31 comma 46,

CONVIENE

con i “Condomini” qui costituiti che accettano, relativamente agli immobili sopra descritti, la liberazione da tutti i vincoli posti alla firma della convenzione per la cessione in proprietà di aree destinate ad edilizia residenziale (legge 22 ottobre 1971 n. 86).

In conseguenza della presente modifica le porzioni a parte del fabbricato sopra descritto potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque e per qualsiasi corrispettivo, non ricorrendo l’esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirente e conduttore.

Decadono inoltre i limiti di negoziabilità, incluse le eventuali prelazioni, di cui agli atti meglio citati in

premessa.

Le parti danno altresì atto che null'altro sarà dovuto al Comune di Cassano d'Adda in occasione di futuri trasferimenti dell'immobile e che nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione.

Articolo 2

La modificazione di cui al precedente art. 1 si intende fatta ed accettata al corrispettivo determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale – Settore 6. Governo del Territorio e Ambiente, stabilito in complessivi euro corrisposto dai signori, somma che il Comune di Cassano d'Adda, come sopra rappresentato, dichiara di aver già ricevuto dai medesimi con le modalità indicate in calce al presente atto e, per il quale rilascia ampia e finale quietanza, non avendo null'altro a chiedere e a pretendere per detto titolo.

B. immobili in proprietà superficiaria - trasformazione in diritto proprietà con rimozione vincoli

Articolo 1

Il Comune di Cassano d'Adda, come sopra rappresentato, quale proprietario delle aree indicate in premessa come detto gravate dal predetto diritto di superficie, con il consenso dei "Condomini"

TRASFORMA

in piena proprietà il diritto di proprietà superficiaria a ciascuno di essi spettante sulle rispettive porzioni immobiliari e relative pertinenze, mediante la cessione a costoro, secondo le quote di comproprietà meglio precisate in premessa, la proprietà delle rispettive aree ove sorgono le unità immobiliari da loro possedute in proprietà superficiaria.

A titolo di precisazione:

si indicano qui di seguito le particelle delle aree a ciascuno dei Condomini oggi costituiti trasferite secondo i proporzionali diritti indicati in premessa, fatta avvertenza che qualora non vengano di seguito indicati i confini delle aree in cessione dovranno intendersi richiamati i confini già indicati in premessa; si precisa che le aree sottostanti i fabbricati condominiali devono intendersi cedute secondo le quote millesimali indicate in premessa mentre le aree sottostanti le villette eventuale devono intendersi vendute per l'intero.

Ne deriva che i signori

ACQUISTANO

il proporzionale diritto di proprietà delle aree site nel Comune di Cassano d'Adda (MI) e distinte nel Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:

(in caso di condominio)

Unitamente alle cessioni delle aree testè pattuite strumentali alla trasformazione del diritto di proprietà superficiale in diritto di piena proprietà sono altresì cedute, secondo le quote condominiali indicate in premessa per ciascun Condomino, le aree site nel Comune di Cassano d'Adda (MI) e distinte nel Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:

Articolo 2

Il corrispettivo per la cessione della succitata porzione immobiliare viene quindi evidenziato nella somma complessiva di euro. così determinato:

Per la trasformazione del diritto di superficie, €;

Per la rimozione dei vincoli €;

in conformità a quanto deliberato dalla Giunta/Consiglio Comunale con atto n. . . . del

Il Comune di Cassano d'Adda, come sopra rappresentato, dichiara di aver ricevuto la somma sopra citata con le modalità indicate in calce al presente atto dalla parte acquirente e pertanto rilascia definitiva quietanza liberatoria.

Articolo 3

In conformità a quanto disposto dalla vigente normativa in materia di edilizia ed urbanistica, la parte cedente dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Cassano d'Adda successivamente alla data di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega al presente atto sotto la lettera ". . .".

Articolo 4

La parte cedente dichiara e garantisce che il bene ceduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, che ad essa è pervenuto con i sopra citati atti.

Le parti si danno reciprocamente atto che le quote determinate nel presente atto a cura della parte cedente sono utilizzate al solo fine di ripartire l'onere per l'acquisto della proprietà dell'area, in base al comma 48 dell'art.31 della Legge 448/98 e non incidono su quanto stabilito con i precedenti atti d'acquisto delle unità immobiliari.

Articolo 5

Dalla data di stipulazione del presente atto per gli odierni costituiti decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto in premessa citato - e pertanto le porzioni immobiliari il cui titolo è stato mutato in piena proprietà dalla precedente proprietà superficiaria potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione od affitto a chiunque e per qualsiasi corrispettivo, non ricorrendo più l'obbligo di possedere alcun requisito di idoneità per acquirenti o conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di contributi agevolati in qualsiasi forma concessi e fatto salvo quanto previsto nel successivo articolo.

Decadono, pertanto, i limiti di negoziabilità, incluse le eventuali prelazioni, di cui agli atti citati in premessa.

Le parti danno altresì atto che null'altro sarà dovuto al Comune di Cassano d'Adda in occasione di futuri trasferimenti dell'immobile e che nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione.

(in tutti i casi)

Articolo

Tutti gli effetti del presente atto decorrono da oggi e ciò per tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio con esonero del

Dirigente da ogni responsabilità.

Articolo

Agli effetti tributari si evidenzia che ai sensi dell'art. 3 comma 81 della Legge n. 549/1995, integrato dall'art. 3 comma 60 della Legge n. 662/1996, il presente atto comporta registrazione a tassa fissa, non costituisce per il Comune agli effetti dell'IVA operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale ed è esente da imposta di bollo, ipotecaria e catastale (art. 32 del D.P.R. n. 601/1973).

Articolo

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in conformità a quanto disposto dal D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006 n. 248, i componenti dichiarano:

- che il corrispettivo del presente atto è stato versato con le seguenti modalità:
euro mediante in data.
- che non si sono avvalsi dell'intermediazione di Agenzie Immobiliari.

Articolo

Le parti rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale e pertanto dispensano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da iscrizioni d'ufficio.

Articolo

Le spese del presente atto e delle conseguenti formalità sono a carico della parte acquirente.

Articolo

I componenti hanno reso in mia presenza le dichiarazioni di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 contenute nell'atto che precede, come ivi specificato, da me notaio richiamati a norma degli articoli 3 e 76 del D.P.R. medesimo sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci.

Richiesto ho ricevuto quest'atto di cui ho dato lettura ai componenti che l'approvano ed insieme con me notaio lo sottoscrivono alle ore.

Scritto da persona di mia fiducia e da me notaio completato su. . . fogli per numero . . . facciate complete e della. sin qui.