

ALLEGATO D

CONVENZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN
DIRITTO DI PROPRIETÀ AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 49-BIS E 49-
TER DELLA LEGGE N.448/1998 E S.M.I..

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giornodel di mese

In, Via/Piazza n

Davanti a me dott, Notaio in, iscritto al
Collegio dei Distretti Notarili di,

sono presenti:

1) il **COMUNE DI SILVI** con sede in Silvi (TE), Via Via Garibaldi
16, Codice Fiscale 81000550673 e Partita IVA 00175740679 nella
persona di nato a il,

domiciliato per la carica ove sopra indicato, il quale
interviene in questo atto non in proprio, ma esclusivamente
nella sua qualità di in esecuzione del "REGOLAMENTO PER
LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE
DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE" in adeguamento alla
Legge n. 108 del 29 luglio 2021 ed al D.M. 28 settembre 2020,
n. 151, approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale
n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx./xxxxxxxxxxxxxxxxx
/20... e suoi allegati;

2) il/la sig. /a nato/a a il
Codice Fiscale residente a via.....

Dette parti comparenti, della cui identità personale, qualifica
e poteri, io Notaio cono certo, mi richiedono di redigere il
presente atto,

premesse:

- che, con **Convenzione** stipulata con atto a rogito del Segretario
Generale del Comune di Silvi in data Rep.
n. registrato ad Silvi il al n. Serie ... e
trascritto ad Silvi in data al n. di formalità, il
Comune di Silvi ha ceduto alla "....." con
sede in Silvi, in, codice fiscale, il
diritto di superficie per la durata di anni 99
(novantanove), **/proprietà**, al fine di costruire alloggi di tipo
economico e popolare a proprietà divisa ai sensi dell'articolo
35 Legge 865/1971, sull'area edificabile sita nel Comune di
Silvi e allora distinta in catasto terreni al foglio con
particella, della complessiva superficie di metri quadrati
..... (diconsi), per la realizzazione di un intervento
edilizio per n. () alloggi e loro accessori;

che in esecuzione della convenzione, la predetta "....." ha
edificato sull'area un complesso immobiliare, in forza di:
concessione edilizia n. del (fabbricato dichiarato
abitabile/agibile con provvedimento prot. n. del
.....);

- che con atto notaio di Silvi del rep.
n. debitamente registrato e trascritto ad Silvi il

..... al n., la medesima
"....." assegnava/vendeva al sig.
....., in regime di comunione legale dei beni, la
proprietà superficiaria/ proprietà sulle porzioni immobiliari
facenti parti di detto complesso immobiliare e distinte nel
Catasto Fabbricati al foglio particella subalterni,
in appresso meglio descritte;

- che la citata convenzione, ai sensi del citato articolo 35
Legge 865/1971, prevedeva vincoli di prezzo in caso di rivendita
degli immobili in oggetto.

- che il D.L. n. 119 del 23.10.2018 "Disposizioni urgenti in
materia fiscale e finanziaria", convertito con modificazioni
nella Legge n. 136 del 17.12.2018, con l'art. 25-undicies
(Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo
di cessione), ha apportato rilevanti modifiche all'art. 31 della
L. 448/1998, sostituendo il comma 49-bis e introducendo il nuovo
comma 49-quater, relativamente alle disposizioni per la
rimozione anticipata dei vincoli gravanti sugli immobili di
edilizia convenzionata;

- che il rinnovato comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/1998
prevede che: *"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. In ogni
caso, il corrispettivo di affrancazione così determinato non può
superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità
abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale
catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola
unità abitativa e relative pertinenze avente superficie
residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati. 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. Nel caso in cui il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e il corrispettivo dell'affrancazione sono determinati in misura corrispondente al limite massimo previsto dal comma 48 e dal presente comma, decade quanto previsto dall'articolo 9 del decreto legislativo n. 281 del 1997 e relativi decreti attuativi del Ministro dell'economia e delle finanze. 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";

- che il comma 49-ter prevede che: "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";

- che il nuovo comma 49-quater prevede che: "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";

- che in data 10 novembre 2020 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata", entrato in vigore in data 25 novembre 2020. Tale Regolamento, oltre a definire all'articolo 1 il corrispettivo per la rimozione dei vincoli gravanti sugli immobili di edilizia convenzionata, disciplina all'articolo 2 le dilazioni di pagamento da concedere su richiesta di parte ed infine all'articolo 3 dispone che i Comuni adottino schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli, al fine di accelerare e semplificare le

procedure;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n..XXXXXX del XXXXXX immediatamente esecutiva, in applicazione alle modifiche di legge intervenute è stato approvato il "REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI CESSIONE" in adeguamento alla Legge n. 108 del 29 luglio 2021 ed al D.M. 28 settembre 2020, n. 151;

- che il sig., come sopra generalizzato, con nota prot. n. del ha richiesto la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la contestuale rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili sopra descritti, ai sensi del citato Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151, secondo le modalità previste dal Comune di Silvi;

- che con nota prot. n. del il Responsabile del Procedimento, ha determinato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e contestuale rimozione dei vincoli di convenzione, quantificandolo in Euro (dicansi euro), ai sensi dell'articolo 2 del D.M. n. 151/2021 e dell'articolo 31 comma 49-bis della L.448/1998 e s.m.i;

- che con bonifico/bollettino postale che si allega in copia sotto la lettera "A", debitamente firmato dalle parti e da me notaio, è stato corrisposto al Comune di Silvi l'intero corrispettivo **per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione** ai sensi del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 28 settembre 2020 n. 151, come sopra determinato.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale al presente atto, i Comparenti, in proprio e nella qualità, convengono e stipulano quanto segue.

**Art. 1 - Trasformazione proprietà' superficiaria
in piena proprietà'**

Il "Comune di Silvi", come sopra rappresentato e costituito, **cede e trasferisce al sig./alla sig.ra che accetta ed acquista, il diritto di proprietà pro quota millesimale dell'area** relativa alle seguenti consistenze immobiliari, originariamente concesse in diritto di superficie, facenti parte del fabbricato urbano sito in edificato sul lotto di terreno attualmente individuato al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio.....particella.....(Ente urbano)**, e precisamente:

-(descrizione immobili)

in ditta a "COMUNE DI SILVI", per la proprietà per l'area e al sig./alla sig.ra/ per la proprietà superficiaria 1/1.

Le parti si danno reciprocamente atto che, per effetto di quanto sopra, il diritto di superficie si è trasformato in diritto di

piena proprietà e, in particolare, che a seguito della presente cessione, il diritto di superficie già concesso dal Comune di Silvi risulta estinto, relativamente alle consistenze immobiliari sopra citate e alla corrispondente quota delle parti comuni, per fusione tra titolare della relativa quota di diritto di proprietà e titolare della quota corrispondente del diritto di superficie.

Pertanto, le parti si danno reciprocamente atto che, in conseguenza della presente cessione, il sig.diviene esclusivo e pieno proprietario delle consistenze immobiliari sopra indicate, individuate catastalmente con le relative quote di comproprietà dell'area coperta ed annessa scoperta.

Ove occorrer possa, ai sensi dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, si precisa che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati fanno riferimento alle planimetrie depositate in Catasto che, in copia fotostatica, in un'unica fascicolazione, previa illustrazione, si allegano sotto la lettera "B";

- le parti, in proprio e nella qualità, dichiarano che i suddetti dati catastali e le suddette planimetrie depositate in Catasto sono conformi allo stato di fatto di quanto in oggetto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale; e che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar così luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

Art. 2 - Rimozione dei vincoli

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 31, commi 49-bis e 49-ter della legge n. 448/1998 e s.m.i. considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile, con la presente convenzione il **Comune di Silvi**, come sopra rappresentato e costituito, da un lato, e il signor, dall'altro lato, convengono **di rimuovere definitivamente il vincolo del prezzo massimo di cessione** e del vincolo del canone massimo di locazione nonché tutti i vincoli previsti e disciplinati dalla convenzione sottoscritta dal Comune e l'impresa/coop "" con sede a Silvi Convenzione stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Silviin data Rep. n.registrato ad Silvi ilal n. Serie e trascritto ad Silvi in data al n. di formalità, relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione limitatamente all'unità abitativa e relative pertinenze così composta:

a. Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Silvi, Via n., censita al Catasto fabbricati del suddetto Comune al Foglio, mappale....., subalterno cat.... cl vani R.C. euro

b. Porzione di fabbricato ad uso garage sito nel Comune di Silvi,

Via n, censita al Catasto fabbricati del suddetto Comune al Foglio, mappale....., subalterno cat cl vani R.C. euro

In conseguenza del presente atto le unità immobiliari sopra identificate potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque e a libero mercato non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

Pertanto, dalla data di stipulazione e trascrizione del presente atto presso il competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate, decadono tutti i limiti di negoziabilità, compreso il possesso dei requisiti soggettivi dell'acquirente e il diritto di prelazione di cui alla citata convenzione originaria a favore del Comune di Silvi che vi rinuncia espressamente, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari sopra identificate.

Le parti convengono e si danno reciprocamente atto altresì che si intendono abrogate tutte le clausole della sopra richiamata convenzione che risultino incompatibili con la piena proprietà dell'area e confermate tutte le altre, previste nella predetta convenzione, in quanto non derogate o compatibili con l'atto.

Art. 3 - Effetti

Gli effetti giuridici del presente atto decorrono dalla data di stipulazione e trascrizione del presente atto.

In conseguenza della convenzione portata dal presente atto, gli immobili in oggetto devono intendersi liberi da vincoli di prezzo massimo e da qualsiasi altra condizione derivante sia dalla convenzione originaria, che da provvedimenti comunali.

Le parti **autorizzano la trascrizione** del presente atto, ai sensi della legge n. 448 del 1998 e s.m.i., **con esonero del Conservatore** RR.II. competente da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 4 - Corrispettivo

Come riportato in premessa, il corrispettivo per la trasformazione della proprietà superficiaria in piena proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione, previsti e disciplinati dalla convenzione originaria, relativamente all'unità abitativa e alle sue pertinenze, come sopra identificati, definito secondo i criteri di cui alle leggi e provvedimenti di cui all'art. 1 della presente convenzione, è stato determinato e comunicato con nota prot. n. del e quantificato in Euro () nonché con bonifico/bollettino postale n. xxxxxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è stato corrisposto al Comune di Silvi l'intero corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ai sensi del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 28 settembre 2020 n. 151, e per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione, come sopra determinato.

Ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla l. n. 248 del 2006, le parti, in proprio e nella qualità, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci:

a) con riferimento alle **modalità analitiche di pagamento**, che il corrispettivo come sopra convenuto è stato interamente pagato mediante bollettino postale già allegato al presente atto **sotto la lettera xxxxxxxx**);;

b) con riferimento alla **mediazione**, ciascuna per quanto di propria spettanza, che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. cod. civ..

Il Comune di Silvi, come sopra rappresentato, dichiara e riconosce di avere ricevuto da/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti, la predetta corrispondente somma, per la quale rilascia con il presente atto, ampia e finale **quietanza** di saldo e pagamento e **rinuncia all'ipoteca legale**..

Oppure (qualora si richieda il pagamento dilazionato)

*Il/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti ha richiesto il pagamento dilazionato del corrispettivo sopra indicato; a tal scopo il Comune di Silvi ha concordato con il soggetto un piano di ammortamento per la somma, maggiorata degli interessi legali, della durata di (non superiore a 3 anni), come indicato nella determinazione dirigenziale prot. n. ____ del ____ sopra citata. Il Comune di Silvi, come sopra rappresentato, dichiara e riconosce di avere ricevuto da/i proprietario/i degli alloggi/unità immobiliari sopra descritti, l'importo corrispondente alla prima rata di quelle dovute secondo il piano di ammortamento accordato, ai quali rilascia con il presente atto, ampia e finale quietanza di saldo e pagamento, pari ad Euro (), nonché dichiara che è stata prestata idonea garanzia fideiussoria rilasciata in data dall'istituto per la somma di contenente tutti i requisiti minimi e le garanzie previste dall'art. 2, commi 1 e 2 del D.M. 28 settembre 2020 n. 151, che sarà svincolata alla conclusione del piano di ammortamento e il medesimo Comune di Silvi **rinuncia all'ipoteca legale**.*

Art. 5 - Dichiarazioni urbanistiche

Ai sensi dell'art. 30 d.P.R. n. 380 del 2001, il **Comune di Silvi**, come sopra rappresentato e costituito, mi consegna in originale il **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal medesimo Comune in data _____ dichiarando che dalla predetta data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che non vi sono ordinanze inerenti a lottizzazioni; detto certificato si allega

al presente atto **sotto la lettera "C"**

Ai fini dell'art. 10 l. n. 353 del 2000, il **Comune di Silvi**, come sopra rappresentato e costituito, dichiara che l'area di terreno oggetto del presente atto non è situata in zone boscate o in pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco nei quindici anni anteriori al presente atto.

Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia edilizia e urbanistica, le parti, in proprio e nella qualità, dichiarano che il fabbricato costruito sull'area in oggetto è stato realizzato in conformità a e che il medesimo fabbricato non richiede sanatoria ai fini dell'art. 31 l. n. 47 del 1985, non è sottoposto a provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della stessa legge e non ha subito modifiche necessitanti preve licenze, concessioni, permessi, denunce o segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori, o autorizzazioni, comunque denominate.

Le parti precisano che il presente atto non ha natura traslativa del fabbricato ma soltanto della quota millesimale dell'area sottostante; conseguentemente vengono omesse per il medesimo, in quanto non dovute, le prescrizioni previste sulla dotazione dell'attestato di prestazione energetica (D.Lgs. 192/2005) e sulla conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

Art. 6 - Dichiarazioni fiscali

Ai fini fiscali le parti richiedono che il presente atto sia soggetto ad imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'articolo 3, comma 81 della legge 28 dicembre 1995 n.549, non considerandosi, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale. Le parti richiedono altresì l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale ai sensi dell'articolo 32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, trattandosi di area ricompresa nei piani di cui alla legge 18 aprile 1962 n.167.

Art. 7 - Dichiarazioni relative alla privacy

Ai sensi del reg. UE n. 2016/679 (regolamento generale sulla protezione dei dati), le parti comparenti, ricevuta la debita informativa su finalità, conservazione, tempi, diritti dell'interessato, destinatari e destinazioni, in virtù della funzione e degli adempimenti di legge connessi al loro utilizzo, nella consapevolezza dell'importanza del servizio, autorizzano il notaio rogante in quanto pubblico ufficiale e il suo ufficio al trattamento dei dati personali sensibili esplicitati nel presente atto; il consenso è reso a tempo indefinito in quanto connesso ad atto notarile avente validità non limitata nel tempo.

Art. 8 - Spese

Sono a totale carico del sig. _____ tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 9 - Rinvio e definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione è competente esclusivo il Foro di Teramo.

Sottoscrizione/autentica Notaio

Firmato:

Firmato: