

**SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER LA PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI PREZZO MASSIMO DI
CESSIONE DELLE UNITÀ ABITATIVE CONVENZIONATE AI SENSI DELL'ART. 1 del D.M. n. 151/2020 E S.M.I.**

L'anno, il giorno del mese in, Via/Piazza n....., davanti a
me dott , Notaio in, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili di
e Fermo,

sono presenti:

- 1) per 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. del / 20... e suoi allegati;
- 2) il/la signor /a nato/a a il Codice Fiscale residente a via n in qualità di

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

Premesso che:

- 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/proprietà**, per la durata di anni 99 (novantanove), 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, tra gli altri, al signor, 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;

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

preso atto altresì 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-undices (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;

A. l'art. 1 del suddetto D.M. n. 151/2020, prevede che:

1. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49 -bis , 49 -ter , 49 -quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.

2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$\text{CRV} = \text{Cc.48} * \text{QM} * 0,5 * (\text{ADC} - \text{ATC}) / \text{ADC}$$

Dove:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc.48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

3. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$\text{CRVs} = \text{CRV} * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

4. Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49-quater , secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

- l'art. 2 del Decreto n. 151/2020 prevede che:

"1. Su richiesta di parte, infatti, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

2. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia

all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

3. In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645 -quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata”.

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. del, 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;

Considerato che:

- il sig., come sopra generalizzato, con nota prot. n. delha richiesto la rimozione dei vincoli sugli immobili di 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;
- con nota prot. n. del il Responsabile del Procedimento, ha determinato il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di convenzione, quantificandolo in Euro (diconsi 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 **"B"**, debitamente firmato dalle parti e da me notaio, è stato corrisposto al Comune di Silvi l'intero corrispettivo **per la rimozione dei vincoli sugli immobili di sopra descritti** 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 – 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 vengono rimossi definitivamente 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 Silvi

..... in data Rep. n. registrato ad Silvi il al 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 a favore del Comune, di cui alla citata convenzione originaria relativamente e limitatamente alle unità immobiliari sopra identificate.

Articolo 2 – 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.

Art. 3 – Corrispettivo

Come riportato in premessa, il corrispettivo 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 (diconsi euro).

Con bonifico/bollettino postale n. del.....è stato corrisposto al Comune di Silvi l'intero corrispettivo **per la rimozione dei vincoli di 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.

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.

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 (diconsi 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.

Consapevoli e rese edotte da me Notaio delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti o dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, le parti, ai sensi della detta normativa, come sopra presenti e rappresentata, dichiarano:

- a) di aver regolato il corrispettivo indicato, per espressa indicazione della parte cedente, con mediante bollettino postale già allegato al presente atto sotto la lettera "B";
- b) di aver concluso la presente cessione senza essersi avvalse dell'opera di un mediatore ai sensi degli artt, 1754 e ss. del Codice Civile.

Articolo 4 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Le parti precisano che il presente atto non ha natura traslativa, comportando la cancellazione dei soli vincoli convenzionali, senza alcun trasferimento di diritti reali sui beni immobili; conseguentemente vengono omesse per il medesimo, in quanto non dovute, le prescrizioni previste per i trasferimenti immobiliari dalla vigente legge urbanistica, dalla normativa sulla conformità catastale e della corretta intestazione dei beni (Decreto Legge 31 maggio 2010 numero 78), sulla dotazione dell'attestato di prestazione energetica (D.Lgs. 192/2005) e sulla conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

Articolo 5 – 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. 6 – Dichiarazioni relative alla privacy

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679, dichiarano di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in questo atto.

Art. 7 - Spese

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

Art. 8 - 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: