

Bozza di schema di convenzione (Allegato G)

Repertorio n.

Raccolta n.

MODIFICA DELLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DI

ORBETELLO E SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA "S.R.L. CANDIA" AI

SENSI DELL'ART. 35 LEGGE N. 865/71 E SS.MM.II. PER LA

AFFRANCAZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

(art. 31 della Legge n°448 del 23.12.1998 e Decreto MEF 151 del 28.09.2020)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ____ del mese di ____ duemilaventitre in Orbetello e nel mio studio.

Innanzi a me Dr. _____, notaio iscritto nel Ruolo del Distretto di

_____, residente in _____ con studio alla Piazza _____ n.

_____,

SI COSTITUISCONO

1) _____, domiciliato per la carica ove appresso, che in-

terviene al presente atto non in proprio ma in nome e per conto e nell'intere-

resse esclusivo del COMUNE DI ORBETELLO, con sede in Orbetello (GR), Piazza

del Plebiscito n. 1, Codice Fiscale 82001470531, in qualità di Dirigente

Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Orbetello, a quanto

appresso autorizzato in virtù del Decreto del Sindaco di Orbetello ____ del

_____, a ciò autorizzato ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c, del D.

Igs. n. 267/2000, e autorizzato alla stipula del presente atto in virtù di

Deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del ____ 2023;

2) _____, nato _____ il _____, domiciliata in Orbetello (GR),

Via _____, codice fiscale _____;

3) ...

PREMESSO:

1) che la Legge n. 448 del 23.12.1998, all'art. 31, comma 45, stabilisce che

i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei Piani approvati a

norma della Legge n. 167 del 18.04.1962, ovvero delimitate ai sensi dell'art.

51 della Legge n. 865 del 22.10.1971, già concesse in diritto di superficie,

ai sensi dell'art. 35, comma 4 della medesima Legge n. 865/71;

2) che il comma 46 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, dispone, fra l'altro,

che le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71 e

ss.mm.ii., possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 8

commi 1, 4 e 5 della Legge n. 10 del 28.01.1977, come sostituito dall'art. 18

del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e

regolamentari in materia edilizia) avente durata pari a quella massima previ-

sta dalle citate disposizioni della Legge n. 10/77 diminuita del tempo tra-

scorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la

concessione in diritto di superficie delle aree e quella di stipulazione della

nuova convenzione in cambio di un corrispettivo per ogni alloggio edificato;

3) che il comma 49-bis dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 dispone, tra

l'altro, 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'ar-

ticolo 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 inte-	
	resse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti	
	a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un cor-	
	rispettivo 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 medesimo articolo	
	31;	
	4) che il comma 49-quater dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 dispone, tra	
	l'altro, che la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione comporta	
	altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva;	
	5) che con convenzione a rogito del Segretario Comunale del Comune di Orbetello	
	del ____ (Rep. n. ____), registrata a Orbetello il ____ al n. ____,	
	trascritta a Grosseto il ____ al n. ____ di formalità, il Comune di Orbetello	
	ha venduto alla società "____", con sede legale in ____, la piena	
	proprietà di un appezzamento di terreno fabbricabile destinato ad edilizia	
	residenziale, compreso nel Piano di Zona del Comune di Orbetello formato ai	
	sensi della Legge n. 167 del 18.04.1962 e successive modifiche ed integrazioni,	
	nonché dalla legge 22 Ottobre 1971 n. 865, sito in Orbetello, frazione _____	
	e individuato catastalmente nel Catasto Terreni del Comune di Orbetello al	
	foglio __, particelle ____ e ____, della superficie di metri quadrati	
	_____(_____), per la realizzazione di alloggi di cui alla Conces-	
	sione Edilizia n. ____ del _____, ai prezzi e secondo le modalità stabilite	
	nella citata convenzione, e in particolare con le condizioni ed i vincoli	
	riguardanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di	

godimento così come definiti dal Regolamento approvato dal Comune di Orbetello

con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.ri 206/75, 118/79 e 254/79;

6) che con atto di compravendita a rogito notaio _____ di Orbetello del

_____ (Repertorio n. _____), trascritto a Grosseto l'_____ ai

nn. _____, i Sigg. _____ hanno acquistato, in regime di comunione legale

dei beni, dalla predetta società "_____", la piena proprietà delle

seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Orbetello (GR),

Via _____, edificato sul terreno pervenuto in proprietà alla anzi-

detta società in forza dell'atto di cui al punto 5 che precede, e precisamente:

-- appartamento posto al _____ piano della scala ____, distinto con il numero

interno ____ (____), di vani catastali ____ (____), riportato nel Catasto

Fabbricati del Comune di Orbetello al foglio ____, particella ____, subalterno

____, categoria _____;

-- locale ad suo autorimessa pertinenziale posto al piano primo sottostrada

della scala _____, distinto con il numero interno ____ (____), esteso circa

____ (____) metri quadrati, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di

Orbetello al foglio ____, particella _____, subalterno ____, categoria _____,

il tutto come meglio descritto per ubicazione, consistenza, confini e dati

catastali nel prosieguo del presente atto;

7) che con deliberazione consiliare n. 25/2008, il Comune di Orbetello ha

approvato lo schema di convenzione di cui al comma 46 del sopra citato art.

31 della Legge n. 448/98 e con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del

19/05/2008 il Comune di Orbetello ha approvato il "Regolamento Comunale per

la trasformazione del diritto di superficie in proprietà nell'ambito dell'e-

dilizia residenziale pubblica e all'interno dei piani per gli insediamenti

produttivi", da ultimo modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. ____

del _____;

8) che con istanza del _____, prot. n._____, la costituita _____ ha

richiesto di attivare le procedure per la affrancazione degli immobili di cui

al punto 6 che precede dal vincolo di prezzo massimo di cessione, dichiarandosi

disponibili a corrispondere al Comune di Orbetello il corrispettivo dovuto

per l'affrancazione del vincolo di prezzo massimo di cessione, e che il

corrispettivo dovuto per l'affrancazione è stato determinato, sulla base del

Decreto MEF 151/2020, in euro _____,00 (_____ virgola zero

zero).

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente

atto, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - CONSENSO E OGGETTO

Il COMUNE DI ORBETELLO consente la modifica della convenzione a rogito del

Segretario Comunale del Comune di Orbetello del _____ (Rep. n. _____), regi-

strata a Orbetello il _____ al n. _____, trascritta a Grosseto il _____

al n. _____ di formalità, stipulata con la società "_____", con sede legale

in _____, con esonero del Conservatore Registri Immobiliari di Grosseto da

ogni ingerenza e responsabilità al riguardo, nei confronti e limitatamente

alle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Orbetello

(GR), Via _____ n. _____, e precisamente:

A) appartamento posto al _____ piano della scala ____ distinto con il

numero interno ____ (____), di vani catastali ____ (____), confinante

con vano scala, con corte comune e con appartamento interno _____, salvo

se altri. Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al foglio __, particella __, subalterno __, Via della _____, scala __, interno __, piano __, categoria __, classe __, vani __, superficie catastale totale mq. __, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. __, Rendita euro __, nonché rappresentato graficamente nella planimetria depositata nel medesimo catasto in data __, prot. n. _____;

B) locale ad uso autorimessa pertinenziale posto al piano __ della scala __, distinto con il numero interno __ (____), esteso circa __ (____) metri quadrati, confinante con garage n. __, con garage n. __ e con corsia comune, salvo se altri. Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al foglio __, particella __, subalterno __, Via _____, scala __, interno __, piano __, categoria __, classe __, consistenza mq. __, superficie catastale totale mq. __, Rendita euro __, nonché rappresentato graficamente nella planimetria depositata nel medesimo catasto in data _____.

Per quanto occorrer possa, i Sigg. _____ acconsentono alla modifica della suddetta convenzione.

In particolare, il COMUNE DI ORBETELLO, come sopra rappresentato, ai sensi dell'art. 31 commi 49-bis e 49-quater detta Legge 23 dicembre 1998 n. 448, AFFRANCA E RIMUOVE con riferimento alle unità immobiliari descritte alle lettere A) e B) che precedono, di proprietà di _____, in ragione di _____, che accettano e prestano a tal fine ogni e più ampio consenso per quanto occorrer possa, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di

cessione delle singole unità abitative e delle loro pertinenze, vincoli nascenti dalla citata convenzione a rogito del Segretario Comunale del Comune di Orbetello del _____ (Rep. n. _____), registrata a Orbetello il ___ al n. _____, trascritta a Grosseto il _____ n. _____ di formalità, dalla allegata deliberazione della Giunta Municipale di Orbetello n. ____ del _____ e dal richiamato Regolamento approvato dal Comune di Orbetello con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.ri 206/75, 118/79 e 254/79.

Conseguentemente i suddetti vincoli sono soppressi con riferimento alle unità immobiliari descritte alle lettere A) e B) che precedono, per cui le stesse non sono più gravate dai vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione.

Conseguentemente, ai sensi del comma 49-quater dell'art. 31 della Legge n. 448/1998, citato in premessa, tra l'altro, per effetto della rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione relativo alle anzidette unità immobiliari, viene rimosso qualsiasi vincolo di natura soggettiva relativo alle medesime unità immobiliari e a tal fine il COMUNE DI ORBETELLO, come sopra rappresentato, presta ogni e più ampio consenso.

Per quanto occorrer possa, i Sigg. _____, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della L. 27/2/1985 n. 52, attestano la conformità dei citati dati catastali e delle planimetrie all'attuale stato di fatto dei cespiti innanzi descritti.

**ART. 2 - CORRISPETTIVO PER LA AFFRANCAZIONE DEL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO
DI CESSIONE**

Le parti convengono che il corrispettivo quantificato ai sensi del comma 49-bis e in base al decreto MEF 151/2020, in relazione alle quote millesimali

corrispondenti all'unità abitativa e alla relativa pertinenza di cui all'art.

1 che precede, ed in conformità a quanto deliberato con la Deliberazione della

Giunta Comunale n. ____ del ____, è pari a complessivi euro _____,00

(_____ virgola zero zero).

Le parti, in proprio e come sopra rappresentate, ai sensi del D.P.R. 445/2000,

consapevoli delle sanzioni penali di cui all'art. 76 dello stesso decreto per

le ipotesi di mendacio, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione

finanziaria e della sanzione amministrativa prevista, dichiarano che questo

atto è stato concluso senza alcuna mediazione immobiliare e che il corrispet-

tivo di complessivi euro _____,00 (_____ virgola zero

zero), è stato versato a mezzo bonifico postale dell'importo di euro

_____ (_____) disposto in data _____, codice di riferi-

mento _____, addebitato sul conto intestato a _____ in es-

sere presso "_____ " ed accreditato sul conto corrente intestato al

Comune di Orbetello in essere presso "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.".

Il Comune di Orbetello, come sopra rappresentato, con il presente atto, di

detta somma rilascia ampia e finale quietanza, con rinuncia ad ogni diritto

di ipoteca legale. Il corrispettivo di cui sopra tiene conto del quanto già

pagato in sede di stipula della convenzione originaria e dell'eventuale con-

guaglio successivo, rivalutati secondo gli indici I.S.T.A.T. dalla data di

stipula della predetta Convenzione ex art. 35 L.865/71 e alla data di stipula

della presente convenzione di affrancazione e rimozione del vincolo di prezzo

massimo di cessione. Resta, peraltro inteso che nulla è più dovuto al Comune

a titolo di conguaglio prezzo in applicazione delle disposizioni di legge in

materia di esproprio dell'area in oggetto previsto nella citata convenzione.

ART. 3 - OBBLIGAZIONI DELLA CONVENZIONE

Vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art. 35 L. 865/71 e ss.mm.ii., con cui è stato concesso il diritto di piena proprietà dell'area P.E.E.P. del Comune di Orbetello di cui al punto 5 della premessa a rogito del Segretario Comunale del Comune di Orbetello del _____ (Rep. n. _____), registrata a Orbetello il _____ al n. _____, trascritta a Grosseto il _____ al n. _____ di formalità.

ART. 4 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Per quanto occorrer possa i Sigg. _____, ai sensi dell'art. 40 della legge 28.2.1985 n. 47 e di tutta la vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, dichiarano:

- che il fabbricato in Orbetello (GR), Via _____ n. _____, e gli immobili oggetto di questo atto che di esso sono parte, sono stati edificati in virtù della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Orbetello il _____ n. _____ e successiva concessione in variante n. _____ del _____, P.E. _____, con abitabilità rilasciata il _____;
- che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere concessioni, autorizzazioni, denunce di inizio attività e/o sanatorie edilizie.

ART. 5 - VARIE E FISCALI

Le spese del presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti sono a carico dei Sigg. _____, che fin d'ora chiedono le agevolazioni fiscali di legge con particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 32 del D.P.R. 601/1973 (imposta di registro in misura fissa - esenzione delle imposte ipotecarie e catastali); dell'art. 2 del D.L. 599/1996, convertito in L.5/1977 e

dell'art. 3, comma 60 della Legge 23.12.1996, n. 662 (non assoggettabilità

all'IVA).

La presente convenzione verrà registrata e trascritta a cura e spese dei Sigg.

_____ . Del presente atto verrà data opportuna pubblicità presso l'uf-

ficio del Territorio di Grosseto - Servizio di Pubblicità immobiliare. Per

tutte le parti compatibili con la disciplina posta nella presente convenzione,

si richiama la Convenzione stipulata a rogito del Segretario Comunale del

Comune di Orbetello del _____ (Rep. n. _____), registrata a Orbetello il

_____ al n. _____, trascritta a Grosseto il _____ al n. _____ di

formalità.

Il Comune di Orbetello rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente

nascente dal presente contratto.

I Sigg. _____ non possono ottenere altro alloggio in proprietà dalle

amministrazioni o dagli Enti indicati nella L. 865/71, e ss.mm. ii. o comunque,

costruiti con il contributo e con il concorso dello Stato o di altri Enti

Pubblici.

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte da me dattiloscritto

su _____ fogli per _____ facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano

e con me notaio lo sottoscrivono alle ore undici e quindici.

FIRMATO:

SIGILLO)