

Bozza di schema di convenzione (Allegato I)

**MODIFICA DELLA CONVENZIONE STIPULATA TRA IL COMUNE DI ORBETELLO E**

\_\_\_\_\_ **AI SENSI DELL'ART. 35 LEGGE N.**

**865/71 E SS.MM.II. PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AI FINI**

**DELLA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E AFFRANCAZIONE DEL VINCOLO**

**DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE art. 31 - commi 45-50 della Legge n°448 del**

**23.12.1998 e Decreto MEF 151 del 28.09.2020)**

Oggi, il giorno ....., in Orbetello (GR), davanti a me Notaio / Segretario Comunale ..... sono comparse le seguenti parti, che senza la presenza di testimoni avendovi previamente rinunciato, convengono tra di loro quanto segue:

- il Sig. .... nato a ..... il..... residente a ..... Via ..... Cod. Fisc..... in qualità di proprietario dell'alloggio sito in ....., Via ....., n° ....., realizzato nel lotto n° ..... del P.E.E.P. ....

- (eventuali altri)

e

- Il Dr. .... nato a ..... il .....in qualità di ..... del Comune di Orbetello, che interviene al presente atto non in proprio, ma in nome e per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Orbetello, con sede in Orbetello (GR), Piazza del Plebiscito n. 1, Cod. Fisc. 82 001 470 531, a ciò autorizzato ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c, del D.L. n. 267/2000;

P R E M E S S O

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<sup>o</sup> 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 prevista dalle citate disposizioni della Legge n°10/77 diminuita del tempo trascorso 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 con convenzione in data ....., repertorio n° ....., ai rogiti notarili Dott. ...., registrata il ....., trascritta il ....., il Comune di Orbetello ha concesso in diritto di superficie il lotto n° ....., del P.E.E.P....., ex-Legge n°167 del 18.04.1962 e successive modifiche ed integrazioni, approvato con Deliberazione C.C. n° ..... in data ..... catastalmente individuato al Foglio mappale n° ..... Particella n°....., per complessivi mq ....., per una volumetria di mc ..... confinante con ....., alla Cooperativa Edilizia / Impresa di costruzioni

denominata "....." con sede in ..... Via ....., Cod.

Fisc. / Part. I.V.A. ....., per la realizzazione di n° .....

alloggi di E.R.P. di cui alla Concessione Edilizia n°..... in data .....

(e successive varianti ..... ) ai prezzi e secondo le modalità stabilite nella citata convenzione;

4) che la Cooperativa Edilizia / Impresa di costruzioni rappresentata dal

Sig. .... nato a ....., il ....., Cod. Fisc. ...., in qualità

di Legale rappresentante della medesima ha assegnato / venduto con atto Notaio

Dr. .... rep. n°..... in data ..... Al Sig. ....,

nato a ....., il....., Cod. Fisc. ...., la proprietà superfi-

ciaria dell'alloggio posto al piano ....., nonché l'autorimessa posta al

piano ....., dell'edificio sito in Via ..... realizzato nell'ambito

del citato intervento di E.R.P., il tutto indicato nel Catasto dei Fabbricati

al Foglio n°....., particella n°....., sub.....;

5) che sulla base del citato atto Notaio Dr. .... rep. n°.....

in data ....., al Sig. ...., nato a ....., il ....., Cod.

Fisc. ...., risulta venduta la seguente quota comproprietaria, per

alloggio e pertinenze, pari a .... millesimi (..... millesimi);

Ovvero:

che sulla base delle tabelle millesimali con riferimento alle quali vengono

ripartite le spese generali del condominio di cui fa parte l'unità immobi-

liare in oggetto;

6) che con deliberazione \_\_\_\_\_ n°..... in data ....., 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;

	7) che con istanza del .....acquisita al Protocollo generale dell'Ente	
	al n°..... in data .....il Sig. ...., ha richiesto di attivare	
	le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di	
	proprietà, relativamente alla propria quota millesimale, dell'alloggio e delle	
	pertinenze indicate al precedente punto, modificando la Convenzione rep.	
	n°..... del ....., sopra citata, secondo quanto previsto al comma 46	
	dell'art. 31 della Legge n. 448/98, dichiarandosi disponibile a corrispondere	
	al Comune di Orbetello il corrispettivo da stabilirsi a norma del comma 48	
	dell'art. 31 della Legge n. 448/98;	
	Tutto ciò premesso ed approvato, in modo che quanto sopra faccia parte inte-	
	grante e sostanziale del presente atto:	
	Il COMUNE DI ORBETELLO consente la modifica della convenzione in data .....,	
	repertorio n°....., ai rogiti Notarili Dott. ...., registrata il	
	....., trascritta il....., stipulata con la Cooperativa Edilizia /	
	Impresa di costruzioni denominata "....." con sede in .....	
	Via ....., Cod. Fisc. / Part. I.V.A. ...., nei riguardi (e limitata-	
	mente) dell'alloggio/i e relative pertinenze di proprietà del Sig./Sigg.	
	....., posto nel comune di Orbetello, Via/Loc. .... che costi-	
	tuisce porzione di fabbricato ..... composto di	
	..... attualmente censito al Catasto dei Fabbricati di Orbe-	
	tello, Sezione ....., Foglio ....., particella ....., con esonero del Con-	
	servatore Registri Immobiliari di Grosseto da ogni ingerenza e responsabilità	
	al riguardo. In luogo delle disposizioni contenute negli artt. ....	
	della predetta Convenzione ed in particolare dell'art. .... che disci-	
	plina la concessione del diritto di superficie su aree di proprietà comunale	

per anni ....., rinnovabile, in attuazione dell'art. 35 della Legge n°865 del

22.10.1971 comma 4^ e seguenti, il COMUNE DI ORBETELLO ed il/i Sigg.

..... si danno reciprocamente atto che i rapporti reciproci, per

il periodo di seguito indicato, sono disciplinati dalle seguenti disposizioni:

**ART. 1 - TRASFORMAZIONE DA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A CESSIONE IN**

**PROPRIETÀ DELLE AREE**

Il COMUNE DI ORBETELLO, in forza del presente atto, ai sensi e per gli effetti

dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge n°448 del 23.12.1998;

C E D E

Al Sig. ...., nato a ....., il ..... Cod.

Fisc. ....;

C H E A C C E T T A

il diritto di proprietà, piena ed esclusiva, sull'area indicata al Catasto

dei Fabbricati al Foglio n°..... particella n°....., approvato ....., con-

cessa con atto notarile Dr. .... rep. n°....., in data .....,

relativamente alla quota di ..... millesimi, così come risulta in diritto

del Sig. ...., giusto atto notarile Dr. ...., repertorio

n°..... in data ....., considerato che su tale area sono stati costruiti

e mantenuti n°..... alloggi residenziali e relative pertinenze secondo le

caratteristiche e le dimensioni indicate nel P.E.E.P. e nel rispetto delle

caratteristiche tipologiche e tecniche stabilite dalla convenzione a rogito

Notaio ..... in data ..... tra Comune di Orbetello e .....

regolarmente registrata e trascritta.

Mediante la cessione del diritto di proprietà dell'area si realizza la "trasformazione" - secondo quanto contenuto nella normativa sopra richiamata - del diritto superficario originariamente concesso. Ciò comporta per il/i Sig./Sigg. ...., l'acquisto della piena ed esclusiva proprietà delle unità sopra descritte e loro pertinenze, nel loro attuale stato di fatto e di diritto, di consistenza e di manutenzione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985, il Comune di Orbetello ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dell'area che si allega al presente atto sotto la lettera "...", nel quale viene dichiarato che dalla data di rilascio di detto certificato, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area oggetto della presente convenzione.

**ART. 2 - CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE E AFFRANCAZIONE**

Le parti convengono che il corrispettivo quantificato ai sensi del comma 47 e secondo le modalità del comma 48 del citato articolo 31 della legge 448/98, ed in conformità a quanto deliberato con atto G.C. n°.....in data..... e con atto C.C. n°..... del..... e successive modifiche ed integrazioni, è pari a Euro ..... (Euro.....).

Pertanto, il sig. .... ha versato interamente al Comune di Orbetello la somma di Euro....., alla data di stipula della presente convenzione di "trasformazione" del diritto, come da quietanza n°..... in data ..... della

tesoreria Comunale di Orbetello, che pertanto, con il presente atto, ne rila-

scia 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 da parte della Cooperativa Edilizia/Impresa di

costruzioni, e dell'eventuale conguaglio successivo ammontanti, rispettiva-

mente a Euro..... ed Euro....., rivalutati secondo gli indici I.S.T.A.T.

dalla data di stipula della predetta Convenzione Ex. - art. 35 L.865/71, alla

data di stipula della presente convenzione di "trasformazione" del diritto.

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.

Il corrispettivo di affrancazione, necessario affinché il Sig. .... possa

vendere l'immobile a condizioni di mercato libero, come previsto dal decreto

del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28.09.2020, è stato

determinato in euro \_\_\_\_\_, di cui il 50% pari ad euro \_\_\_\_ (in lettere)

è stato versato al Comune di Orbetello come da quietanza n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_.

Il Sig. \_\_\_\_\_ si obbliga, pertanto, a versare la somma residua di euro

\_\_\_\_\_ (in lettere) al Comune di Orbetello, presso la tesoreria comunale,

mediante n. 1 rata semestrali di uguale importo pari ad euro \_\_\_\_\_, esclusi

gli interessi legali. I termini per il pagamento della rata decorrono dalla

data di sottoscrizione della presente scrittura.

Le parti danno atto che la concessione della rateizzazione del pagamento del

corrispettivo di affrancazione necessario alla rimozione del vincolo di prezzo

massimo di cessione, determinato dal competente ufficio comunale, avviene

previa costituzione di apposita garanzia fideiussoria per l'importo corrispondente all'intera durata della rateizzazione. In ipotesi di mancato pagamento anche di una sola rata, il Comune provvederà all'incameramento della fideiussione, senza che il fideiussore possa avvalersi del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

**ART. 3 - OBBLIGAZIONI E DURATA 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 superficie nel lotto..... di area P.E.E.P....., giusto atto notarile Dr..... di..... Repertorio n°..... in data ....., per la quale viene rideterminata la durata massima di anni 30 (trenta) a partire dalla data della sua stipulazione e cioè fino al.....

**ART. 4 - CONDIZIONI DI GODIMENTO DEGLI ALLOGGI E DI VENDITA SUCCESSIVA ALLA PRIMA**

Per tutto il periodo di validità della presente Convenzione, le condizioni di godimento delle unità immobiliari, di vendita successiva alla prima delle stesse, i relativi prezzi di cessione, i requisiti soggettivi dei possibili successivi acquirenti, sono regolati dal vigente regolamento assegnazioni aree P.E.E.P. approvato con deliberazione C.C. n°..... del ..... a cui viene fatto espresso rinvio.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione calcolati secondo quanto previsto nel vigente regolamento assegnazioni aree P.E.E.P. approvato con deliberazione C.C. n°..... del ..... è nulla per la parte eccedente. In forza del trasferimento delle unità immobiliari sopra descritte

a terzi, quest'ultimi e loro eventuali aventi causa subentreranno nella posizione giuridica del Sig....., relativamente a tutti i diritti, oneri, obblighi nascenti dalla presente convenzione. Negli atti di trasferimento delle unità immobiliari dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare quanto disciplinato nella presente convenzione, quanto disciplinato nel vigente regolamento comunale per l'assegnazione delle aree P.E.E.P., a cui viene fatto espresso rinvio, e di impegnarsi a non usare e disporre delle unità immobiliari in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti.

**ART. 5 - DIRITTI ED ONERI**

L'area oggetto, pro quota, del trasferimento, è considerata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù attive e passive così come competono al Comune di Orbetello in forza dei suoi titoli e del suo possesso ed al riguardo le parti fanno espresso riferimento agli atti di provenienza da ritenersi come qui integralmente trascritti e riportati.

Il Comune di Orbetello alienante garantisce che l'area in oggetto è tuttora di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, completamente esente da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, oneri reali in genere.

(Il notaio rogante dovrà procedere alla verifica della situazione ipotecaria e di essa darà conto nell'atto). Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente con decorrenza dalla data di stipula della presente convenzione con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

**ART. 6 - VARIE E FISCALI**

Le spese del presente atto e tutti gli oneri inerenti e conseguenti, ivi

compreso l'aggiornamento delle intestazioni catastali, sono a carico del/i

Sig./Sig.ri ..... che fin d'ora chiede/ono 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 ipo-

tecarie 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 assoggettabile

all'IVA).

La presente convenzione verrà registrata e trascritta a cura e spese del/dei

Sig./Sigg. ....

Del presente atto verrà data opportuna pubblicità presso l'ufficio del Terri-

torio di Grosseto - Servizio di Pubblicità immobiliare.

Per tutte le parti compatibili con la disciplina posta nella presente conven-

zione, si richiama la Convenzione stipulata il.....

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

nascente dal presente contratto.

Il/I Sig. Sigg. ...., non può 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.

(Nel caso in cui siano decorsi entro 30 anni dalla data di stipula della

convenzione originaria di concessione del diritto di superficie, vengono ri-

mossi tutti i vincoli posti con la convenzione originaria).

Viene data lettura da me Notaio alle parti che dichiarano essere il tutto

conforme alla loro volontà.

