

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ELMAS

PROVINCIA DI CAGLIARI

Repertorio n° _____ del __/__/__

Schema di convenzione integrativa per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione delle aree nei P.E.E.P., da diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli di cui all'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii., ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 23/12/1998, n. 448 e ss.mm.ii.. =====

Importo contrattuale p _____, _____ =====

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, in Elmas, nella casa comunale, sita nella Via del Pino Solitario s.n. - 09030 Elmas (CA), innanzi a me dott. _____, Segretario e Ufficiale Rogante del Comune di Elmas (in alternativa NOTAIO), espressamente autorizzato dalla legge, ex art. 97 del D. Lgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii., si sono costituiti personalmente: ==

✓ per la parte pubblica: il dott. _____ nato a _____ il __/__/__, Responsabile del Settore Urbanistica ó Edilizia privata del Comune di Elmas, il quale mi dichiara di intervenire nel presente atto in nome e per conto dell'Amministrazione che rappresenta, codice fiscale _____ - partita I.V.A. _____, in forza dei poteri a lui conferiti con il Decreto Sindacale protocollo n° _____ del __/__/__, adottato ai sensi degli articoli 50, 107 e 109 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii., che è da intendersi parte integrante del presente atto pur non essendo materialmente allegato. =====

✓ per la parte privata: =====

- il Signor _____, nato a _____ (____) il __/__/__, codice fiscale _____, residente in _____ (____) nella via _____

_____, n° ____; =====

• il Signor _____, nato a _____ () il _____,

codice fiscale _____, residente in _____ () nella via _____

_____, n° ____; =====

Premesso che:

✓ con atto a rogito del _____, Notaio in _____,

data __/__/__, repertorio n° _____ raccolta n° _____, registrato a _____

_____ in data __/__/__ al n° _____, serie __, e trascritto presso la Conserva-

toria dei RR.II. di _____ in data __/__/__, casella _____ articolo _____,

veniva assegnato alla ditta _____ il diritto di superficie per 99 anni ai

sensi e per gli effetti dell'art. 35 della L. 865/71 e ss.mm.ii. per la realizzazione di

alloggi di tipo popolare, sull'area edificabile in Elmas, Piano di Zona

õ _____ õ approvato ai sensi della L. 18/04/1962, n. 167 e ss.mm.ii., distinta

nel N.C.T. al F. ____ con i mappali _____ _____

_____ per una superficie complessiva di Ha ____; =====

✓ su dette aree la ditta _____ in attuazione degli scopi sociali e in

esecuzione delle vigenti disposizioni di legge in forza della concessione edilizia n.

____ del __.__.____, rilasciata dal Comune di Elmas, ha realizzato n. ____ unità abi-

tative nei lotti _____ del Piano di Zona _____; =====

✓ con atto a rogito del _____, Notaio in _____,

data __/__/__, repertorio n° _____ raccolta n° _____, registrato a _____

_____ in data __/__/__ al n° _____, serie _____, ed ivi trascritto in data __/

____/__, casella _____ articolo _____, veniva ceduta dalla Ditta assegnataria

õ _____ õ l'unità immobiliare appartenente al lotto n° ____ compreso nel

P.E.E.P. denominato õ _____ õ e censita nel NCEU al Foglio __, mappali

_____ , edificata in virtù della concessione edilizia appresso indicata e tra-

sferito in capo ai Sigg. _____ , e il

diritto di superficie dell'area relativamente all'unità immobiliare ceduta; su tale lot-

to è stato realizzato il fabbricato ad uso di civile abitazione, di cui al presente atto,

in virtù della Concessione Edilizia n. ____ del _____, costituita da piani _____

_____, categoria _____, classe _____, cons. _____, rendita _____, censito

in catasto, sezione fabbricati al Foglio _____, mappale _____; =====

✓ *ō[se ulteriormente ceduto]ō* con atto a rogito Notaio _____ in data

_____, rep. n. _____, racc. _____, registrato in _____ il _____.____ al n. _____ e

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di _____ il _____.____, casella n.

_____ articolo _____, i Sigg. _____ (acquirente dalla ditta

_____) cedevano l'unità abitativa insistente sul lotto n. ____ al Sig.

_____ nato/a a _____ il _____.____, residente in _____

via _____, codice fiscale _____, in virtù dell'autorizzazione rila-

sciata dall'Amministrazione Comunale prot. n. _____ del ____/____/____; =====

✓ i Sigg. _____ in qualità di attuali proprietari

superficiari dell'unità immobiliare sopra meglio descritta intervengono al presente

atto avendo espressamente richiesto di modificare il regime vincolistico da diritto

di superficie in proprietà con nota in data _____.____ prot. n. _____.____; =====

✓ il Comune di Elmas era divenuto proprietario delle aree oggetto della presen-

te cessione in virtù di atto stipulato a rogito _____ in

data _____, rep. _____, racc. _____, registrato in _____ il _____

al n. _____ e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di _____ il

_____, casella n. _____ articolo _____; le stesse facevano parte delle aree

assegnate alla ditta _____ e formanti il lotto _____, individuate al NCT

al F° ___ mapp. _____ in virtù del tipo di frazionamento redatto _____

_____ che trovasi allegato ad altro atto a rogito _____ in

data _____, rep. _____, racc. _____, registrato in _____ il _____ al n.

_____ e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di _____ il _____,

casella n. _____ articolo _____; =====

✓ il legislatore, con la Legge 28/12/1995, n. 549 (finanziaria 096) per fare fron-

te ad esigenze di carattere finanziario, ha per la prima volta messo mano all'annoso

problema del riscatto a favore degli assegnatari delle aree concesse in diritto di su-

perficie nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ex L. 167/62 e L.

865/71 nonché nei Piani ad essi equiparati adottati con la procedura accelerata ex

art. 51 della L. 865/71; =====

✓ dette norme, modificate dapprima con la successiva legge finanziaria (art. 3

commi 60 e 61 della L. 662/96) e poi dall'art. 31 commi 45÷50 della L. 448/98 e

successive modificazioni, disciplinano il procedimento ed i criteri per il calcolo del

corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico delle aree da diritto di su-

perficie in proprietà, con la sostanziale trasformazione del regime vincolistico (me-

no oppressivo e più realistico) in ordine soprattutto alla durata temporale degli stes-

si vincoli (20 anni dalla data della prima convenzione); convenzione che si rivela

più vantaggiosa per gli assegnatari, poiché abroga i vincoli decennali, ventennali e

quelli perpetui all'alienazione e locazione degli immobili edificati sulle aree

P.E.E.P., sostituendoli con un nuovo vincolo ventennale consistente

nell'imposizione da parte del Comune dei prezzi massimi di cessione e canoni

massimi di locazione, vincolo che cessa allo scadere dei vent'anni calcolati a de-

correre dalla data della prima convenzione di assegnazione, liberalizzando del tutto

il diritto dei proprietari sugli immobili; =====

✓ ai sensi dell'art. 31 commi 45÷50 della L. 448/98, il corrispettivo per la trasformazione del regime vincolistico è fissato nel 60% del prezzo di esproprio, al momento della trasformazione, delle medesime aree diminuito degli oneri rivalutati (incidenza costo area) già versati per la concessione del diritto di superficie o di proprietà; =====

✓ ai sensi del comma 46, lettera a), dell'art. 31 della L. 448/98, lettera così come modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012, le aree oggetto di trasformazione di cui al comma 45 del medesimo articolo devono essere disciplinate dalla convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, commi 1, 4 e 5 (ex art. 8, commi 1, 4 e 5 della L. 10/77) per una durata pari a vent'anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della prima convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà e quella di stipulazione della convenzione integrativa, durante i quali l'alienazione e la locazione dei fabbricati edificati sono consentite alle condizioni, prezzi e canoni massimi determinati dal Comune; =====

✓ il termine di durata ventennale dei vincoli di cui alla presente assegnazione, per quanto indicato al precedente alinea, decorre dal __/__/____; =====

✓ sulla base delle suddette disposizioni legislative l'Amministrazione Comunale, con deliberazione Consigliare n. 11 del 19/05/2014, che si richiama integralmente pur non essendo materialmente allegata, ha approvato gli indirizzi e i criteri per la trasformazione del regime giuridico di assegnazione nonché del regime vincolistico nei Piani di Zona ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm.ii.; =====

✓ con determinazione del Responsabile del Settore "Urbanistica e Edilizia privata" del Comune di Elmas n. _____ del __/__/__ è stato approvato il corri-

spettivo per la trasformazione del regime giuridico ai sensi dei commi 45÷50

dell'art. 31 L. 448/98 e ss.mm.ii. e in conformità ai criteri di cui alla suddetta deli-

berazione consiliare, pari a p _____; =====

✓ con determinazione del Responsabile del Settore "Urbanistica e Edilizia pri-

vata" del Comune di Elmas n. _____ del __/__/__ è stato approvato lo schema

del presente atto; =====

Tutto ciò premesso, le parti, come sopra rappresentate e costituite, della cui

identità personale, qualifica e poteri io Ufficiale Rogante sono certo, convengono e

stipulano quanto segue: =====

ARTICOLO 1

Le premesse formano parte integrante del presente atto. =====

ARTICOLO 2

A rettifica della precedente convenzione rep. n. _____, racc. n. _____ del

__/__/__ registrata a _____ in data __/__/__ al n° _____, serie _____

_____, ed ivi trascritta in data _____, casella _____ articolo _____,

limitatamente all'unità immobiliare identificata al NCEU al F. _____, mappa

_____ sub. _____, il diritto di superficie è trasformato in diritto di proprietà e i

limiti di disposizione alla proprietà in essa contenuti inerenti le modalità di

alienazione e locazione, relativamente alle unità immobiliari e loro pertinenze in

premessa individuate, ai sensi del vigente art. 35 della L. 865/71, come modificato

ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98, e dell'art. 18 del D.P.R.

380/2001, perdono efficacia a partire dalla data di stipulazione del presente atto. =

Il corrispettivo per la rettifica della convenzione citata, relativo all'unità immobilia-

re come descritta in premessa, è di Euro _____. =====

Si dà atto che i concessionari hanno già versato nella Tesoreria del Comune,

mediante bollettino in conto corrente postale n. _____ in data __.__.____ (oppure mediante altra forma di versamento), sul conto corrente n. _____ intestato al Comune di Elmas, la somma di p _____, __ (_____ euro) [a saldo] [pari al ___% dell'intero corrispettivo]. =====

La somma residua, maggiorata degli interessi al tasso del ___% annuo, pari alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della presente convenzione, dovrà essere versata come segue:

p _____ entro 31 maggio/31 ottobre del __/__/____;

p _____ entro 31 maggio/31 ottobre del __/__/____;

p _____ entro 31 maggio/31 ottobre del __/__/____;

p _____ entro 31 maggio/31 ottobre del __/__/____;

Il mancato versamento delle singole rate nei termini di cui alla presente convenzione comporta l'applicazione degli interessi in conformità ai criteri approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 19/05/2014. =====

Il Comune di Elmas, come sopra rappresentato, rilascia quietanza delle somme ricevute e dichiara di rinunciare all'ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto. =====

ARTICOLO 3

Per la somma residua i concessionari hanno costituito con la società _____ (polizza n° _____) in data __/__/____ regolare polizza fidejussoria dell'importo di p _____, __ (_____ euro).

ARTICOLO 4

Il presente atto viene registrato e trascritto a spese dei Concessionari. =====

ARTICOLO 5

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'articolo 46 del D.P.R. 06 giugno 2001, n° 380, i concessionari mi dichiarano che l'immobile edificato nel lotto assegnato è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n° _____ del _____ e successiva variante n° _____ del _____ rilasciate dal Comune di Elmas e che l'immobile non è stato interessato da condoni edilizi e per lo stesso non è stato adottato alcuno dei provvedimenti sanzionatori. =====

Ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 30 del D.P.R. 06/06/ 2001, n° 380 si allega al presente atto, sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica delle aree, rilasciato in data __/__/____ dal Comune di Elmas, previa dichiarazione fattami dai componenti che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. =====

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19/05/1975 n° 151, i Signori _____
_____dichiarano di essere coniugati in regime di _____.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato. Le parti prestano il proprio consenso al trattamento dei loro dati personali e/o sensibili in relazione al presente atto, nonché alla comunicazione dei dati medesimi che il sottoscritto ufficiale rogante effettuerà nei casi previsti dalla legge a soggetti pubblici. =====

Del presente atto ho dato lettura alle parti, che trovandolo conforme alla loro volontà lo approvano. Scritto con strumento informatico a norma di legge da persona di mia fiducia su otto pagine, pari a n. 2 fogli di carta resa legale ed è sottoscritto come per legge. =====

I CONCESSIONARI **IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

IL SEGRETARIO COMUNALE (NOTAIO)