

(riconversione solo proprietà no vincoli)

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE PER IL TRASFERIMENTO IN PIENA PROPRIETA' DI UN'AREA PRECEDENTEMENTE CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AI SENSI DELL'ART. 35 LEGGE 865/1971

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno ____ del mese di _____, presso la Residenza Municipale del Comune di Cisterna di Latina, avanti a me Dott. _____, notaio in _____, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di _____, con studio in _____, Via _____, n. _____, sono presenti i Signori:

- 1) _____, nato a _____ il _____, ed ivi residente, che rappresenta il Comune di Cisterna di Latina nella sua qualità di Dirigente del Settore ai sensi dell'art. 107 del T.U.E.L. e che, in tale specifica qualità, dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dello stesso Comune; C.F. 80003790591, domiciliato per la carica presso la sede comunale;
- 2) _____, nato a _____ il _____, residente in _____ codice fiscale _____, il quale dichiara di essere _____;

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, avendo i requisiti di Legge, d'accordo tra loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni e mi richiedono di ricevere il presente atto al quale:

PREMESSO:

- 1) Che il Comune di Cisterna di Latina è divenuto proprietario dell'area oggetto di trasferimento giusto rogito Notaio del Repertorio Raccolta Registrato a il al n° e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari di Latina Reg. Part. n. Reg. Gen. N.....;
- 2) Che con deliberazione di C.C. n. 19 del 12.03.2009 il Comune di Cisterna di Latina ha manifestato la volontà di attivare il processo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà all'interno delle aree ricadenti nel P.E.E.P. San Valentino approvando contestualmente le tabelle recanti i corrispettivi per detta trasformazione;
- 3) Che con deliberazione di C.C. n. del , di modifica ed integrazione della delibera di C.C. n.19/2009, il Comune di Cisterna di Latina ha revocato il precedente regolamento comunale in materia approvandone contestualmente uno nuovo per necessaria aderenza al mutato quadro legislativo di riferimento introdotto dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (cosiddetto d.l. sviluppo) e dalla legge n. 14/2012;
- 4) Che, ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971, n.865 giusta convenzione a rogito del Dott. _____, Notaio in _____, repertorio n.____ del _____, registrata a ____il ____ al n.____ trascritta in ____il ____ al n.____ del registro particolare, alla _____ è stato concesso il diritto di superficie su un'area ricadente nel Comune di Cisterna di Latina (LT), ubicata nel P.E.E.P. San Valentino, distinta al catasto Terreni del Comune di Cisterna di Latina al Foglio ____, particella n. ____ di mq____, e particella n____ di ____, per complessivi mq (metri quadrati____) come risulta dal tipo di frazionamento redatto da _____ sull'estratto di mappa n.____, sulla quale realizzare una volumetria complessiva di mc. ____ (metri cubi____);
- 5) che su detta area la Coop/Soc. _____ ha realizzato _____ in conformità della concessione edilizia (oggi permesso di costruire) rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina in data ____ n.____ e successiva concessione di variante n. ____ del _____;

- 6) che in sede di accatastamento dell'immobile in questione le particelle di cui al punto 2) sopra citato hanno assunto l'identificativo foglio ____, particella_____;
- 7) che con atto di assegnazione/vendita a rogito del Dott. _____, Notaio in data _____, repertorio n._____, registrato a Latina il _____, al n. ____, Trascritto a _____ in data _____, al n.____ del registro particolare, la Coop/Soc. _____ assegnava/vendeva al Sig. _____ la proprietà superficaria dell'immobile sito nel Comune di Cisterna di Latina (LT) Quartiere San Valentino, via _____, e precisamente: (descrizione degli immobili)

Con precisazione che nella vendita sono compresi tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, quote di comproprietà sulle parti comuni; il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cisterna di Latina al Foglio _____, particella_____ sub_____;

- 8) che, con nota prot. n.____ del _____, il Sig. _____ ha chiesto di conoscere il corrispettivo pro quota millesimale dell'area di pertinenza del proprio immobile per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area di pertinenza dell'immobile relativo al proprio alloggio, allegando, oltre all'atto di proprietà dell'alloggio anche le tabelle millesimali dalle quali si evince che alla sua proprietà sono attribuiti complessivamente _____ (_____) millesimi generali del fabbricato;
- 9) che con prot. n.____ del _____ l'Amministrazione comunale ha comunicato al Sig. _____ l'importo da corrispondere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà determinato secondo i criteri individuati dal regolamento approvato con la deliberazione n._____ in Euro _____ (euro_____);
- 10) che, con nota prot. n.____ del _____, il Sig. _____ ha formalmente richiesto al Comune di attivare la procedura per la cessione in proprietà dell'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'alloggio, meglio descritto al precedente punto 5) della presente premessa, già assegnati in proprietà superficaria, nonché dell'area di pertinenza del medesimo fabbricato, relativamente alla quota millesimale di proprietà, allegando, alla medesima, quietanza di pagamento n.____ del _____ di Euro_____ (euro_____) pari al 25% del totale corrispettivo;
- 11) che con Determina Dirigenziale n. _____ del _____ è stata formalizzata l'adesione alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e autorizzata la stipula della convenzione secondo lo schema allegato alla delibera di C.C. n _____ del _____ ;

CARATTERE DELLA PREMESSA

La premessa è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Gli atti in essa indicati, anche se qui non allegati, si intendono come integralmente riportati e trascritti parola per parola in questo atto. Ciò ha valore di patto.

ARTICOLO 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Ai sensi dei commi 45,46,47,48 e 49 dell'art.31 della Legge 23 dicembre 1998 n.448 come modificata ed integrata sul punto dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 di conversione in legge del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (cosiddetto d.l. sviluppo) e dalla legge n.14/2012, la presente sostituisce la convenzione a rogito del Dott. _____, Notaio in _____, in data _____, repertorio n._____, indicata in premessa, stipulata ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, per la concessione in diritto di superficie dell'area sita nel Comune di Cisterna di Latina (LT), ricadente nel P.E.E.P. San Valentino, relativamente alla porzione immobiliare identificata al N.C.E.U. di Cisterna di Latina al Foglio _____, particella, sub_____ di titolarità del Sig. _____, meglio descritta al punto_____) della premessa.

Il Comune di Cisterna di Latina, rappresentato come sopra, trasferisce al Sig._____, che accetta ed acquista, per il corrispettivo di cui infra, i diritti di proprietà in ragione della quota indivisa di _____ (_____) millesimi generali dell'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte la suindicata porzione immobiliare meglio descritta al punto _____) della premessa, nonché i diritti di comproprietà in ragione della quota indivisa di _____ (_____) millesimi dell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato medesimo.

Per effetto del presente atto il Sig. _____ già titolare della proprietà superficaria, diventa pieno ed esclusivo proprietario delle porzioni immobiliari in oggetto, identificate al Catasto fabbricati del Comune di Cisterna di Latina al Foglio____, particella____, sub____, piano____, Z.C.____, Cat.____, classe____, vani____rendita catastale Euro_____;

ARTICOLO 2

CORRISPETTIVO DEL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' PRO-QUOTA DALL'AREA

Il corrispettivo per il trasferimento in proprietà dell'area, determinato a cura dell'Ufficio Patrimonio Immobiliare del Comune di Cisterna di Latina secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 48 della Legge 23.12.1998, n. 448 come modificato ed integrato sul punto dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 di conversione in legge del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (cosiddetto d.l. sviluppo) e dalla legge n.14/2012, con l'applicazione dei criteri contenuti nel regolamento approvato con deliberazione di C.C. n._____ pari a €. _____ (euro _____) è stato versato dal/i Sig. _____ come segue:

- quanto Euro _____ (euro _____) pari al 25% dell'intero corrispettivo mediante bonifico bancario n. ____ del _____ intestato al Comune di Cisterna di Latina;
- quanto a Euro _____ (euro _____) pari al 75% dell'intero corrispettivo mediante bonifico bancario n. ____ del _____ intestato al Comune di Cisterna di Latina;

Ad ogni effetto di legge, e precisamente ai sensi dell'art. 35 comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n.223, convertito per modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, le parti tutte, in proprio e/o come sopra rappresentate, da me notaio rese edotte ai sensi degli art. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sulla responsabilità cui incorrono in caso di dichiarazione mendace, e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano ed attestano: che il pagamento del prezzo come sopra avvenuto è stato corrisposto con _____, e che non si sono avvalse per il presente atto di un mediatore ai sensi degli artt. 1754 s.s. del c.c.

ARTICOLO 3

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DELLE UNITA' IMMOBILIARE STRUMENTALE A CONSENTIRE ALIENAZIONI SUCCESSIVE

Ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 come integrato dal D.Lgs.vo 301/2002 ex art. 8, 1° comma, lettera b), della Legge 28.01.1977, n.10, il prezzo dell'unità immobiliare di proprietà del Sig. _____ è stato determinato alla data odierna come segue:

- al prezzo di prima cessione, risultante dall'atto di proprietà, determinato secondo quanto riportato nella Convenzione originaria, è stata applicata la percentuale di incremento dell'indice ISTAT (FOI) , risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese e l'anno in cui è stata sottoscritta la suddetta Convenzione originaria e quello relativo all'ultimo dato disponibile alla stipula della presente convenzione;
- il prezzo dell'unità immobiliare è stato aggiornato dell'incremento ISTAT pari a _____ %, alla data odierna è di Euro _____(euro_____);
- all'importo così ottenuto è stata aggiunta la quota relativa al corrispettivo versato di Euro ____ (euro____), di cui all'articolo precedente;
- conseguentemente il prezzo complessivo dell'unità immobiliare è stato fissato alla data odierna in Euro____(euro_____).

In caso di vendita, per tutto il periodo di validità della presente convenzione, il corrispettivo dell'unità immobiliare, sarà pari al prezzo sopra indicato. Tale prezzo potrà essere rivalutato, in relazione alle variazioni dell'indice ufficiale ISTAT (FOI) intervenuti dopo la stipulazione della presente convenzione, fino al termine di validità della convenzione medesima.

In forza del trasferimento dell'alloggio l'acquirente e, successivamente, il loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Sig. _____ relativamente a diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In caso di vendita dell'immobile costruito sull'area oggetto del presente atto, il proprietario si impegna a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni previste nella presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiarerà di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le disposizioni qui stabilite dalle parti.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente approvate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Copia autenticata dell'atto di vendita sarà inviata dal venditore al Comune – Settore Gestione Urbana – Servizio Patrimonio Immobiliare, per lettera raccomandata, entro 6 mesi da ogni trasferimento. In caso di inadempienza verrà applicata, nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria pari all'1% (un per cento) del prezzo delle unità immobiliari cedute, al momento dell'alienazione.

ARTICOLO 4

DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione di ciascun alloggio è determinato nella misura massima del 4% (come previsto nella convenzione originaria) del prezzo di cessione dell'alloggio a cui si riferisce, come stabilito nel precedente articolo.

Il canone annuo di locazione, determinato secondo quanto previsto dal presente articolo può essere rivalutato a cadenza biennale. L'aggiornamento sarà pari al 75% (settantacinqueper cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi.

E' comunque fatto divieto di locazione od utilizzo degli alloggi per finalità diverse da quelle abitativa.

Copia autentica del contratto di locazione sarà inviata dal proprietario al Comune, per lettera raccomandate, entro 6 mesi dalla data di stipulazione, in caso di inadempienza verrà applicata, nei confronti del locatore, una sanzione pecuniaria pari ad una mensilità del canone riferita alla data del contratto.

ARTICOLO 5

DURATA DELLA CONVENZIONE

La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 30 alla data di stipula della originaria convenzione per la costituzione del diritto di superficie avvenuta in data ___ e quindi fino al _____.

ARTICOLO 6

SANZIONI A CARICO DEI SOGGETTI INADEMPIENTI

Ai sensi dell'art.18 del D.P.R. n. 380/01 come modificato ed integrato dal D.Lgs.vo 301/2002 ex art. 8, comma 8 legge 10/1977, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

In questo ultimo caso il venditore o locatore si impegna a versare, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, una sanzione pecuniaria corrispondente a tre volte l'eccedenza accertata.

ARTICOLO 7

VARIE E FISCALI

La parte alienante, come sopra rappresentata, ed il Sig. _____, dichiarano ai sensi della legge 28.02.85 n. 47, che le opere di costruzione delle porzioni di fabbricato oggetto del presente atto sono state realizzate in forza dei titoli abilitativi edilizi meglio descritti al punto 5) della premessa.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01 come modificato ed integrato dal D.Lgs.vo 301/2002 ex art. 18 della Legge 28.02.1985 n. 47 la parte alienante, rappresentata come sopra, consegna a me notaio il prescritto certificato di destinazione urbanistica, relativa all'area oggetto della presente convenzione, meglio indicata all'art. 1 del presente atto dichiarando che dalla data del rilascio alla data odierna non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. Detto certificato, rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina in

data ____, prot. n. ____, omissane la lettura per espressa dispensa ricevutane dai comparenti, al presente atto si allega sotto la lettera "C".

Il Sig. _____ non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle Amministrazioni o dagli Enti indicati nella Legge n. 865/1971, e s.m.i., o comunque costituiti con il contributo e con il concorso dello Stato o di altri Enti Pubblici.

Tutte le spese inerenti il presente atto, ivi compresa la trascrizione, registrazione e voltura sono a carico del Sig. _____ che chiede l'applicazione di tutti i benefici fiscali previsti dalla Legge n. 865/1971 e s.m.i. e dalle altre leggi in materia.

In particolare, a norma dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, nonché del comma 81 dell'art. 3 della legge n. 549/1995 e s.m.i., si chiede la registrazione a taxa fissa del presente convenzione, e l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastale, e agli effetti dell'imposta Valore Aggiunto non si considera operazione svolta nell'esercizio di attività commerciale.

Si autorizza a favore della parte cessionaria la voltura catastale e la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina.

Il Comune di Cisterna di Latina rinuncia all'ipoteca legale spettante gli e solleva il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo, anche per quanto si riferisce al reimpiego del corrispettivo.

Il presente atto verrà trascritto a margine dell'atto a rogito Dott. _____, Notaio in _____, repertorio n. _____ del _____, meglio indicato in premessa, stipulato ai sensi dell'art.35 delle Legge 865/71 per la concessione in diritto di superficie.

Il Comune di Cisterna di Latina garantisce l'evizione dell'atto in ordine alla titolarità delle aree di cui al punto _____) delle premesse.

Con la sottoscrizione del presente atto il Comune di Cisterna di Latina non avrà null'altro a pretendere nei confronti del Sig _____ per eventuali somme dovute per oneri concessori relativi alla convenzione originaria.

Del presente atto scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su fogli _____ per facciate _____ ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.-