

CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI DA 45 A 50, DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998 N. 448, PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI AREA GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

L'anno..... il giorno mese di..... in Carpenedolo (BS), nella sede comunale, avanti a me Dott. notaio in, si sono personalmente costituiti:

- Arch./Ing. nato a il, nella sua qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Carpenedolo (BS) avente sede in P.zza Europa n.1 C.F. 00750840175, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto del suddetto Comune, in virtù della carica che ricopre in forza dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

- Il Sig. nato a il e domiciliato in in Via n (Cod. Fisc) che interviene al presente atto in qualità di proprietario (*indicare se in comunione con altro/i soggetto/i*) dell'unità immobiliare, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Carpenedolo, al foglio, particella, subalterno (*alloggio*) e subalterno (*box*), in base ad atto di assegnazione/compravendita rep. n del registrato a..... il..... n e trascritto a..... il al R.P , beni che partecipano per la quota di millesimi /1000 al condominio di cui fanno parte ed alle relative parti condominiali.

PREMESSO

- a) che con Convenzione, a rogito del Notaio Dott., Notaio in, in data Repertorio n....., registrata a il al n..... e trascritto a.....il al n..... di Registro Particolare (*se ricorrono richiamare gli eventuali atti modificativi ed integrativi*), stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Carpenedolo ha concesso alla Cooperativa/Impresa il diritto di superficie su di un'area edificabile compresa nel Piano di zona denominato "Fusetto"/"Chiosarino";
- b) che tale area era distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Carpenedolo al foglio, particella
- c) che in detta area la predetta Cooperativa Edificatrice/Impresa a seguito del rilascio della concessione edilizia n. del (e successive varianti), ha costruito un complesso immobiliare, di cui l'alloggio di proprietà del/dei Sig./Sigg. fa parte;
- d) che l'alloggio del Sig./Sigg. è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Carpenedolo al foglio, particella subalterno, in base

ad atto di assegnazione/compravendita, con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a /1000 millesimi;

- e) che con Deliberazione del Consiglio Comunale ndel, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Carpenedolo stabiliva, ai sensi dell'art. 31 - commi da 45 a 50 - della legge n. 448/1998, di attivare le procedure di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà relativamente a tutte le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 18.4.1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 22.10.1971 n. 865;
- f) che in analogia a quanto previsto dall'art. 31, comma 46, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, gli alloggi costruiti sulle aree che passano dal diritto di superficie in proprietà vengono disciplinati dalla convenzione di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 10 del 1977, norma quest'ultima abrogata ma riprodotta negli artt. 17 e 18 del Testo Unico sull'edilizia D.P.R. n. 380/2001, per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;
- g) che con la medesima Deliberazione di Consiglio Comunale è stato approvato il metodo di calcolo dei corrispettivi per la cessione in diritto di proprietà dell'aree già assegnate in diritto di superficie;
- h) i signori hanno richiesto di acquistare la proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie, relativamente al loro alloggio, mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione, secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 45 - 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448;
- i) che con Determinazione del Responsabile dei Servizi Tecnici n. del è stato determinato nella misura di Euro..... (.....), ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto;
- j) che il/i Sig./Sigg. con nota prot. n..... del a comunicato l'accettazione della proposta del Comune di Carpenedolo relativamente alla quota sopra indicata;
- k) che il/i Sig./Sigg. hanno versato alla Cassa Comunale il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area oggetto del presente atto;

tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

SI CONVIENE E SI STIPULA

ARTICOLO 1

(cessione in proprietà)

Il Comune di Carpenedolo, come sopra rappresentato, dal dichiara di trasferire, come in effetti si trasferisce, al/ai Sig./Sigg. come sopra generalizzati, che accetta/no ed acquista/no, il diritto di proprietà dell'area catastalmente individuata al N.C.T. del Comune di Carpenedolo al foglio, particella, per la quota afferente i beni immobili in relazione ai quali gli odierni acquirenti sono già titolari del diritto di superficie.

In proposito si dà atto che il diritto di superficie era riferito alla/e seguente/i unità immobiliare/i:

- a) appartamento di locali più servizi catastalmente identificato al mappale subalterno..... del foglio di Carpenedolo di catasto fabbricati;
- b) autorimessa catastalmente identificata al mappale subalterno del foglio di Carpenedolo di catasto fabbricati;
- c) quota di comproprietà di millesimi delle parti comuni dell'edificio.

I signori e, in virtù del presente atto, acquistano esclusivamente, (*per la suddetta quota di comproprietà spettante alle descritte unità immobiliari*) la proprietà dell'area sottostante e circostante il fabbricato, essendo intento delle parti quello di trasformare il diritto di superficie sulle descritte unità immobiliari in diritto di piena proprietà.

ARTICOLO 2

(prezzo di cessione)

Il prezzo della presente compravendita è stato determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, come specificato nelle premesse, nella somma di Euro (.....).

I signori e hanno provveduto al pagamento della somma di cui sopra ed in proposito presentano la quietanza n. del relativo versamento effettuato presso la tesoreria comunale.

L'area predetta viene trasferita ed acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da vincoli, pesi ed ipoteche. Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

ARTICOLO 3

(effetti della cessione)

Fino alla scadenza della presente vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni, non incompatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art. 35 Legge 865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie.

Il prezzo massimo di cessione dell'alloggio, è stato determinato in _____ €/m² di superficie convenzione, determinata ai sensi dell'art. 13 della Legge 392/1978, rivalutato applicando la variazione dell' indice ISTAT del costo di costruzione, ridotto della metà algebrica tra il suddetto indice e l' indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Al valore ottenuto dovrà essere applicato un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di ultimazione delle costruzione e stabilito nel modo seguente:

- 1% all'anno per i successivi quindi anni;
- 0,50% all'anno per i successivi trenta anni.

Al valore ottenuto verrà applicato un coefficiente relativo allo stato di conservazione, come previsto dall'art. 21 della Legge 392/1978 e dal successivo D.M. del 09.10.1978.

- dovranno essere locati a un prezzo non superiore al 3,85% del prezzo di cessione dell'alloggio come sopra determinato e revisionato, e tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione dello stesso.
- dovranno essere locati o ceduti a soggetti aventi i requisiti previsti dalla Delibera di Consiglio comunale n. 116/1996.

ARTICOLO 4

(durata della convenzione)

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi. La durata di validità della presente convenzione ha validità è determinata in un numero di anni corrispondente alla differenza fra il periodo massimo di venti anni ed il tempo ad oggi trascorso dalla stipula della convenzione che ha accompagnato la concessione in diritto di superficie ovvero avrà efficacia fino al _____ ai sensi dell'art. 31, comma 46 - lettera a), della Legge 23 dicembre 1998 n. 448. Scaduto tale termine non vi sarà alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'alloggio, né alcun obbligo nei confronti del Comune.

ARTICOLO 5

(pattuizioni)

- 5.1.** La cessione è fatta ed accettata a corpo, nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.
- 5.2.** Il Comune 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;
- 5.3.** Il possesso e godimento di quanto in contratto si conseguono dalla parte acquirente a far tempo da oggi con i conseguenti effetti utili ed onerosi;
- 5.4.** Il Comune di rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale;
- 5.5.** Con riferimento a quanto indicato nell'art. 2659 codice civile il/i Sig./Sigg. dichiara/ dichiarano di essere
- 5.6.** Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni (*eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari*)
- 5.7.** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 13ter del D.L. 27 aprile 1990 n. 90, convertito in legge 26 giugno 1990 n. 165, (*eventuali dichiarazioni rese necessarie da circostanze particolari*)

ARTICOLO 6

(sanzioni a carico del concessionario inadempiente)

Tutti gli atti compiuti in violazione alle disposizioni contenute negli articoli del presente atto sono nulli. Detta nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

ARTICOLO 7

(trascrizione della convenzione)

La presente convenzione, con le eventuali integrazioni e modifiche, viene trascritta nei registri immobiliari a spese del Sig./Sigg. il/i quale con la sottoscrizione del presente atto se le assume/assumono. Il regime fiscale è quello previsto dall'art. 3, comma 81, della Legge 28.12.1995 n. 549 e successive modificazioni.

ARTICOLO 8

Ai fini e per gli effetti dell'art. 18 della Legge 47/85, la parte concedente mi consegna il certificato di destinazione urbanistica del terreno, oggetto di questa convenzione, che si allega al presente atto sotto la lettera “ ”, per formarne parte integrante e sostanziale. La parte concedente dichiara, altresì, che dalla data del rilascio di tale certificato alla data odierna non sono mutati gli strumenti urbanistici del Comune di Carpenedolo.

ARTICOLO 9

Le spese del presente atto sono a carico della parte concessionaria la quale si impegna a trasmettere al Comune tre copie del presente atto di cui una in bollo munita della nota di trascrizione.