

ALLEGATO B

ANNO 201__

REPERTORIO _____

COMUNE DI CASALPUSTERLENGO

Provincia di Lodi

Convenzione-tipo in applicazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 23.12.1998 n. 448 relativa alle aree comprese nei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare già cedute in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865 del 22/10/1971.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20__ (duemila _____) addì _____ (_____) del mese di _____ in _____, avanti a me Dott. _____

notaio in _____, previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

- **IL COMUNE DI CASALPUSTERLENGO**, in persona del Responsabile del Servizio _____, nat _____ a _____ il _____ [Codice fiscale _____], tale nominato con Decreto Sindacale n. ___ del _____ che, domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale, interviene quale rappresentante del Comune di Casalpuusterlengo con sede in Casalpuusterlengo – Piazza del Popolo n. 22, codice fiscale 01507990156, nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ del _____ e della propria determinazione n. _____ del _____, depositati agli atti del Comune.

- **QUALE PARTE ACQUIRENTE/CONTRAENTE:** il/i Sig./Sigg.: _____, nat _____ a _____ il _____ [Codice fiscale _____], residente in _____, via _____ n. _____ e _____, nat _____ a _____

ALLEGATO B

_____ il _____ [Codice fiscale _____], residente in _____, via _____ n. _____

PREMESSO CHE:

- il lotto edificatorio, su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari intestate alla parte acquirente, è identificato al Catasto Terreni del Comune di Casalpusterlengo al Foglio n. _____, mappali n. _____ di complessivi mq. _____, in un solo corpo posto tra le coerenze: _____;
- detto lotto è compreso nel Piano di Edilizia Economico Popolare della zona _____, su di esso fu costituito il diritto di superficie a favore della _____ [di seguito per brevità indicata anche semplicemente “operatore”], ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., con convenzione edilizia [di seguito per brevità indicata anche semplicemente “convenzione originaria”] a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrata a Casalpusterlengo il _____ e ivi trascritta il _____ ai numeri _____;
- su detta area l’operatore sopra citato ha realizzato un fabbricato di civile abitazione non di lusso cui si accede da Via _____, giusta concessione edilizia n. _____ del _____, dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. _____ del _____;
- con atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, registrato a _____ il _____ e ivi trascritto il _____ ai numeri _____, la parte acquirente ha ottenuto in proprietà superficaria le seguenti unità

ALLEGATO B

immobiliari:

- alloggio al piano _____, con annessa cantina al piano _____ e _____, censito al Foglio _____ del N.C.E.U. di Casalpusterlengo al mappale n. _____, subalterno _____;

- box al piano _____, censita al Foglio _____ del N.C.E.U. di Casalpusterlengo al mappale n. _____, subalterno _____;

il tutto con quota millesimale sulle parti comuni dell'edificio pari a _____/1000 millesimi;

- l'articolo 31, comma 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e s.m.i. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 s.m.i. ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i., già concesse in diritto di superficie, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Casalpusterlengo a seguito delle ultime disposizioni normative, ha aggiornato 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, confermando la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare già concesse in diritto di superficie, approvando il metodo di calcolo dei corrispettivi per la cessione in diritto di proprietà dell'aree già assegnate in diritto di

ALLEGATO B

superficie, le procedure amministrative e lo schema di convenzione;

- con la citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, il Comune di Casalpusterlengo ha altresì stabilito le modalità di rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze;

- 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;

- la parte acquirente ha 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, nonché l'eliminazione dei vincoli gravanti sulle unità immobiliari di sua proprietà, ubicate in Casalpusterlengo – Via _____, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle stesse;

- con Determinazione del Responsabile dei Servizi Tecnici n. _____ del _____ è stato determinato nella misura di € _____ (Euro

ALLEGATO B

_____ / ____), 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, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari di proprietà della parte acquirente;

- la parte acquirente con nota prot. n. _____ del _____ ha comunicato l'accettazione della proposta del Comune di Casalpusterlengo relativamente alla/e quota/e sopra indicate;

- la parte acquirente ha versato alla Cassa Comunale il corrispettivo per la cessione in diritto di proprietà dell'area e per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione oggetto del presente atto;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

CESSIONE IN PROPRIETÀ PRO QUOTA DELL'AREA

Il Comune di Casalpusterlengo, come sopra rappresentato, vende e trasferisce al/ai signor/signori _____, che accetta/no ed acquista/no in comunione/separazione legale con _____ ed in parti uguali, per la quota di _____/1000 (_____ millesimi), il diritto di proprietà, gravato dal diritto di superficie di cui in premessa,

ALLEGATO B

dell'area sita nel Comune di Casalpusterlengo distinta nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune al Foglio _____, Mappali n. _____ di complessivi mq. _____ su cui insistono le unità immobiliari censite al Foglio _____ del N.C.E.U. di Casalpusterlengo al mappale n. _____, subalterni n. _____ e n. _____.

In conseguenza della presente cessione la parte acquirente, già titolare della proprietà superficiaria per la quota di ____/1000 (_____ millesimi) dell'unità immobiliare come sopra definita, ne diviene piena ed esclusiva proprietaria.

In dipendenza del presente atto, il diritto di superficie costituito con convenzione a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ e successivamente trasferito pro quota al cessionario in forza di atto a rogito Notaio _____ Rep. N. _____ del _____, si estingue, riunendosi nello stesso soggetto la titolarità della proprietà superficiaria e quella del diritto di proprietà dell'area.

ARTICOLO 2

STATO DEL BENE

La cessione è fatta e accettata pro-quota millesimale a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di terreno in oggetto attualmente si trova, ben nota alla parte acquirente, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che all'immobile suddetto competono per legge e per i titoli di provenienza.

Il Comune di Casalpusterlengo, nella persona del suo rappresentante, dichiara che l'area oggetto di cessione è di propria assoluta ed esclusiva proprietà, libera da vincoli, pesi, privilegi fiscali e non e da ipoteche e

ALLEGATO B

trascrizioni pregiudizievoli, come pervenuto in forza di _____, e come tale la trasferisce, prestando al riguardo la più ampia garanzia da evizione, spoglio, danno o molestia nel possesso.

Per effetto di quanto sopra la parte acquirente è proprietaria di quanto in oggetto e immessa nel possesso con decorrenza immediata da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi.

ARTICOLO 3

RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 s.m.i., considerato che sono trascorsi oltre cinque anni dalla data del primo trasferimento e oltre venti anni dalla data della stipula della convenzione della cessione del diritto di superficie, con la presente convenzione vengono rimossi definitivamente i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari intestate alla parte acquirente previsti dalla convenzione originaria.

In conseguenza del presente atto, le unità immobiliari descritte nelle premesse e le rispettive quote millesimali delle parti condominiali, di proprietà della parte acquirente, potranno essere alienate a qualsiasi titolo e concesse in locazione a chiunque ed a libero mercato, non ricorrendo l'esigenza di alcun prezzo massimo di cessione e/o canone massimo di locazione.

Decadono pertanto tutti i limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione

ALLEGATO B

a rogito Notaio _____ in data _____, Rep. _____.

ARTICOLO 4

CORRISPETTIVO ECONOMICO

Il corrispettivo da versare al Comune di Casalpusterlengo per la cessione dell'area già concessa in diritto di superficie, nonché per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari, determinato dal Comune di Casalpusterlengo secondo quanto previsto dall'articolo 31 - comma 48 e seguenti - della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____ / _____).

L'importo di € _____ (euro _____ / _____), a titolo di versamento della quota afferente il contributo del costo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001. è stabilito e accettato in € _____ (euro _____ / _____).

Detto/i corrispettivo/i che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a saldo. (Nel caso di pagamento avvenuto per intero)

Detto/i corrispettivo/i che per il 20% è stato corrisposto dalla parte acquirente all'accettazione della proposta Comunale, che il Comune dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza, la parte restante sarà versata in forma rateale nel modo di seguito indicato:

- ❖ *il 25% alla data di stipula del presente atto che il Comune dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza;*
- ❖ *il 25% entro 90 (novanta) giorni dalla data di stipula del presente*

ALLEGATO B

atto;

❖ *il 25% entro 180 (centottanta) giorni dalla data di stipula del presente atto;*

❖ *il 25% entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di stipula del presente atto.*

A garanzia della rateizzazione, la parte acquirente rilascia apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____ della Banca/Agenzia assicuratrice _____ di _____ dell'importo rateizzato pari ad € _____ comprensivo di interesse legale.

Le parti stabiliscono che in caso di mancato pagamento anche di una sola rata il cedente è autorizzato ad escutere integralmente la polizza fidejussoria. (Nel caso di pagamento rateizzato)

ARTICOLO 5

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese della parte acquirente o suoi aventi causa che con la sottoscrizione del presente atto se le assumono.

ARTICOLO 6

SANZIONI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE

INADEMPIENTE E CONTROVERSIE

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.

ALLEGATO B

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione o all'esecuzione della presente convenzione sarà devoluta all'autorità giudiziaria del foro di Lodi.

ARTICOLO 7

IPOTECA LEGALE

Il Comune di Casalpusterlengo, come sopra rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 8

DICHIARAZIONI

Le parti chiedono sia dato atto che:

- non esistono a carico del bene sopra descritto vincoli di cui all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 s.m.i.

Ai sensi dell'articolo 30 - comma 1 e 2 - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., la parte venditrice dichiara e garantisce che:

- il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Casalpusterlengo in data _____, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera [A], omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Con riferimento all'articolo 35 - comma 22 - del Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006, n. 248, le

ALLEGATO B

parti, ciascuna per quanto di sua spettanza e sotto la loro personale responsabilità, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 s.m.i., consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che:

- il pagamento del corrispettivo di cui infra è stato effettuato mediante bonifico bancario n. _____ in data _____;
- non si sono avvalse, per la conclusione della presente compravendita di immobile, dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del codice civile.

ARTICOLO 9

DECADENZA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA

Dalla data di stipulazione del presente atto, relativamente e limitatamente alle unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casalpusterlengo al Foglio _____, Mappale n. _____ subalterni: _____, di proprietà della parte acquirente, decadono tutte le limitazioni e i vincoli stabiliti nella convenzione originaria di cui all'atto a rogito Notaio _____ Rep. n. _____ del _____, in premessa citata.

ARTICOLO 10

SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte acquirente.

Agli effetti tributari si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui all'articolo 32 – comma 2 – del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i..

ALLEGATO B

Atto pubblico amministrativo, contenuto in _____ fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive _____ facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto con me dott. _____.