

ALLEGATO B

ANNO 202_

REPERTORIO _____

COMUNE DI CASALPUSTERLENGO

Provincia di Lodi

Convenzione-tipo sostitutiva in applicazione dell'art. 31, comma 46 della legge 23.12.1998 n. 448 relativa ad alloggi realizzati su area P.E.E.P. ceduta in diritto proprietà ex articolo 35 legge n. 865/71 ante legge 179/1992 e contestuale cancellazione dei vincoli gravanti l'alloggio, nonché contestuale rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 202_ (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.:

ALLEGATO B

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

PREMESSO CHE:

- la normativa succedutasi nel tempo, dalla legge 28 Dicembre 1995 n. 549 alla legge 23 Dicembre 1996 n. 662, fino ad arrivare alla legge 23 Dicembre 1998 n. 448, ha legittimato l'attività di soppressione dei vincoli, degli obblighi e dei limiti di godimento già previsti dall'art. 35, commi dal quindicesimo al diciannovesimo della legge 22.10.1971 n. 865, contenuti nelle relative convenzioni;
- 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 _____, esso fu ceduto in diritto di proprietà alla _____ [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

ALLEGATO B

- _____ 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 diritto di proprietà le seguenti unità 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;
- la citata cessione della proprietà è stata disciplinata, in conformità all'art. 35 della legge 22 Ottobre 1971, n. 865, dalla relativa convenzione, costituente parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo, con tutti i conseguenti obblighi, limiti, termini, divieti e condizioni ivi previste;
 - nella convenzione ex art. 35 della L. 865/1971, precedentemente richiamata, stipulata tra il Comune ed il soggetto attuatore e recepita come parte integrante dei singoli atti di cessione in proprietà dei singoli alloggi, sono previsti a carico dei cessionari in proprietà una serie di

ALLEGATO B

vincoli alla disponibilità economica ed effettiva di tali alloggi, enumerati e precisati ai commi dal quindicesimo al diciannovesimo del predetto art. 35;

- in particolare detti vincoli riguardano:

➤ l'inalienabilità dell'alloggio per un periodo di dieci anni dal rilascio della licenza di abitabilità, ovvero l'incostituibilità di un diritto reale di godimento per eguale periodo;

➤ la possibilità, trascorso detto periodo, di alienare e/o costituire diritti reali di godimento solo a favore di soggetti aventi particolari requisiti e ad un prezzo fissato dall'U.T.E. secondo criteri prestabiliti;

➤ in caso di alienazione e/o costituzione di diritti reali di godimento dopo un ventennio dal rilascio dell'abitabilità, l'obbligo di corrispondere al Comune o Consorzio di Comuni che a suo tempo hanno ceduto l'area, una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area stessa al momento dell'atto di disposizione e il prezzo a suo tempo corrisposto, rivalutato secondo criteri prestabiliti;

➤ il divieto sino al pagamento della somma di cui al precedente paragrafo, di concedere in locazione l'alloggio, se non a soggetti aventi particolari requisiti e ad un canone prefissato dall'U.T.E. secondo criteri predeterminati;

➤ la nullità assoluta ed insanabile degli atti di disposizione compiuti in violazione dei precedenti paragrafi;

- la legge 17.2.1992, n. 179, (art. 23 - comma 2) - ha abrogato i commi dal quindicesimo al diciannovesimo dell'art. 35 L. 22.10.71 n. 865;

- l'articolo 31, comma 46 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448

ALLEGATO B

s.m.i., consente la sostituzione della convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 s.m.i. e precedentemente all'entrata in vigore della L. n. 179 del 17/02/1992, con altra convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della Legge n. 10 del 28/01/1977 s.m.i. (ora art. 18 del D.P.R. N. 380/2001), con la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali ivi previsti, per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione, previo pagamento di un corrispettivo determinato dal Comune, ai sensi del comma 48;

- l'articolo 31, comma 49-bis, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 s.m.i., consente inoltre la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle unità immobiliari intestate alla parte acquirente, previo pagamento di un corrispettivo determinato sempre ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della legge 448/1998;

- essendo, inoltre trascorsi oltre 20 anni dalla data della stipula della originaria convenzione, il corrispettivo, previsto dal comma 49bis dell'art. 31 della legge 448/1998, relativo all'eliminazione del prezzo di massima cessione nonché del prezzo massimo di locazione, vincolo che sarebbe stato imposto con la nuova convenzione ventennale (comma 46, lett. a), in applicazione del suddetto comma e dei criteri previsti dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151, è pari a zero;

ALLEGATO B

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Casalpusterlengo ha stabilito, ai sensi del l'art. 31 - comma 46 e seguenti - della legge n. 448/1998, le modalità e le condizioni per consentire la sostituzione delle clausole convenzionali di cui sopra, autorizzando altresì la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, così come previsto dai commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 sopra citato;
- con la suddetta deliberazione di CC ____/____ sono stati approvati gli schemi di convenzione, da utilizzare in sostituzione delle convenzioni stipulate con l'atto sopraccitato;
- il signor _____ ha richiesto la sostituzione della convenzione ai sensi del comma 46 della L. 4498/98 per l'eliminazione dei vincoli di inalienabilità gravanti sulle unità immobiliari di sua proprietà nonché del prezzo massimo di cessione o canone massimo di locazione, ubicate in Casalpusterlengo - Via _____;
- 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 sostituzione della convenzione ai sensi del comma 46 della L. 4498/98 per l'eliminazione dei vincoli di inalienabilità nonché del prezzo massimo di cessione o canone massimo di locazione dell'immobile oggetto del presente atto;
- la parte acquirente con nota prot. n. _____ del _____ ha comunicato

ALLEGATO B

l'accettazione della proposta del Comune di Casalpusterlengo
relativamente alla/e quota/e sopra indicate;

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

ESTINZIONE DI OBBLIGAZIONI CONVENZIONALI

La convenzione stipulata con il Comune di Casalpusterlengo di cui alle
premesse è sostituita dalla presente, ciò comportando la soppressione dei
vincoli, limitazioni ed obblighi previsti dall'art. 35, commi dal quindicesimo
al diciannovesimo della L. n. 865/71.

Il Comune di Casalpusterlengo ed il Sig. _____ pertanto
dichiarano estinte le obbligazioni per l'eliminazione dei vincoli di
inalienabilità o di limitazione di godimento ex articolo 35 legge n. 865/71
s.m.i della convenzione originaria, trasferite al contraente in forza dell'atto di
compravendita citato in premessa, limitatamente alle unità immobiliari di
proprietà dello stesso contraente e così individuate al Catasto dei Fabbricati
di Casalpusterlengo al Foglio _____ mappale n. _____:

- a.** subalterno _____, (l'alloggio con pertinenze);
- b.** subalterno _____, (l'autorimessa).

ARTICOLO 2

RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E DEL CANONE MASSIMO

ALLEGATO B

DI LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 31, comma 46 e 49-bis, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 s.m.i., considerato che sono trascorsi oltre venti anni dalla data della stipulazione della convenzione originaria e cinque anni dalla data del primo trasferimento, con la presente convenzione si intendono 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, come disciplinati dalla convenzione originaria che, pertanto, con la presente si intendono soppressi. 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.

ARTICOLO 3

CORRISPETTIVO ECONOMICO

Il corrispettivo da versare al Comune di Casalpusterlengo per l'estinzione di cui al precedente articolo 1, determinato dal Comune di Casalpusterlengo secondo quanto previsto dall'articolo 31 - comma 48 - della citata legge n. 448/1998 s.m.i., è stabilito e accettato in € _____ (euro _____/____), mentre nulla è dovuto per l'eliminazione dei vincoli di cui al precedente articolo 2.

Corrispettivo che la parte acquirente ha già integralmente corrisposto e che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto e ne rilascia quietanza a

ALLEGATO B

saldo. (Nel caso di pagamento avvenuto per intero)

Corrispettivo 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, mentre 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 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 3

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese della parte acquirente o suoi aventi causa.

ALLEGATO B

ARTICOLO 4

CONTROVERSIE

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 5

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: _____, la convenzione originaria di cui all'atto a rogito Notaio _____ Rep.n. _____ del _____, in premessa citata si intende decaduta a tutti gli effetti.

ARTICOLO 6

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..

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. _____.